

**В связи с изменениями, внесенными в Земельный кодекс РФ (Земельный кодекс), вступившими в силу с 01.03.2015, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области сообщает об изменении практики при осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства.**

В соответствии с ч. 6.1. ст. 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Закон о кадастре), в случае образования земельного участка в соответствии с утвержденными схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков обязательным приложением к межевому плану, представляемого для государственного кадастрового учета объекта недвижимости, является данная Схема, этот проект или эта проектная документация, за исключением случая, если проект межевания территории уже представлялся в орган кадастрового учета.

В соответствии с п. 3 ст. 11.3 и п. 4 ст. 11.4 Земельного кодекса (в редакции, действующей с 01.03.2015), образование земельных участков из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания.

Согласно ст. 32 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (Закон № 66) раздел земельного участка, предоставленного СНТ или ДНТ, осуществляется на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

При этом, в соответствии с ч. 9 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс и отдельные законодательные акты РФ» (Закон № 171) до 01.01.2020 в случае, если в соответствии с Законом № 66 (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 171-ФЗ — до 01.03.2015) утвержден проект организации и застройки СНТ или ДНТ, раздел земельного участка, предоставленного указанному объединению, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки данной территории.

Также, согласно п. 2.8 ст. 3 Федерального закона от 21.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса» (Закон № 137) в случае, предусмотренном п. 2.7 ст.3 Закона № 137, предоставление земельного участка в собственность граждан осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных ст. 39.2 Земельного кодекса, на основании заявления гражданина или его представителя. К указанному заявлению прилагается, в том числе схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории (Схема), подготовленная гражданином (представление данной схемы не требуется при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок проекта организации и застройки территории некоммерческого объединения граждан либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в ГКН).

Учитывая вышеизложенное, а также с учетом позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 06.11.2015 № ОГ-Д23-14015, при подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков путем раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, необходимо использовать, в том числе проект межевания территории или, учитывая положения ст. 34 Закона № 171-ФЗ, проект организации и застройки территории садоводческого некоммерческого объединения граждан, а при отсутствии таких документов до 31.12.2020 с учетом условий п. 2.7. ст. 3 Закона № 137-ФЗ, может быть использована Схема, подготовленная гражданином и утвержденная уполномоченным органом.

Таким образом, в отсутствие на территории Челябинской области проектов межевания территории садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан, а также утвержденных в установленном порядке проектов организации и застройки территории некоммерческих объединений граждан, за схемами расположения земельных участков на кадастровом плане территории, необходимо обращаться в органы местного самоуправления.

Обращаем Ваше внимание, что согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 06.11.2015 №ОГ-Д23и-14015, в случае отсутствия в представляемых в орган кадастрового учета межевых планах для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан, соответствующих документов, предусмотренных ч. 6.1. ст. 38 Закона о кадастре, Филиалом будут приниматься решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета на основании п. 5 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре.

**Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области**