

## **ДОКЛАД**

### **к совещанию с кадастровыми инженерами**

Вопросы:

1. перераспределение земельных участков;
2. порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный закон от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
3. применение п. 23, 27 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 24.01.2008г. № 412.

#### **1. Перераспределение земельных участков.**

В соответствии со ст. 11.7 Земельного кодекса РФ, при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков. В результате такого перераспределения существование прежних земельных участков прекращается.

Перераспределение земельных участков всегда возможно в случае, если такие смежные земельные участки находятся в частной собственности. Такое перераспределение осуществляется на основании соглашения, которое заключается между собственниками этих земельных участков.

По общему правилу предусмотрен запрет на перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. В этом случае возможно поставить на кадастровый учет земельный участок, образованный из земель государственной или муниципальной собственности, а затем объединить эти земельные участки.

Из данного правила есть следующие исключения:

- такое перераспределение земельных участков возможно в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;
- такое перераспределение допускается в целях образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных п.1 ст. 49 Земельного кодекса РФ, а именно: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения, объекты использования атомной энергии, объекты оборона и безопасности, объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

В вышеуказанных случаях необходимо соглашение об образовании земельного участка путем его перераспределения, подписанное органом исполнительной власти или местного самоуправления, уполномоченным распоряжаться такими земельными участками.

В случае, если перераспределение осуществляется в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, то соответствующая сторона в вышеуказанном соглашении определяется с учетом п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Если из нескольких земельных участков образуется один земельный участок, то в данном случае будет иметь место такой способ образования земельных участков как объединение земельных участков. Следовательно, в данном случае нельзя применять положения действующего

законодательства, регулирующие такой способ образования земельных участков как перераспределение.

В случае невыполнения кадастровым инженером вышеуказанных требований при подготовке межевого плана земельного участка, образованного путем перераспределения земельных участков, органом кадастрового учета будет приниматься решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с п.3 ч.2 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Также отмечаю, что согласно письму Минэкономразвития РФ от 27.07.2010 № 13293-ИМ/Д23 «Об основаниях аннулирования квалификационного аттестата кадастрового инженера» нарушение, повлекшее принятие органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета по основанию, установленному п. 3 ч.2 ст. 27 Закона о кадастре является грубым нарушением требований Закона о кадастре к выполнению кадастровых работ.

## **2. Порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный закон от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».**

Федеральным законом от 29.12.2010г. №435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон) были внесены изменения в **Федеральный закон от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»**. В частности изменения внесены в порядок образования земельного участка из земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

В соответствии с внесенными изменениями, участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом РФ и настоящим Федеральным законом.

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены: проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо. Общее собрание участников долевой собственности утверждает такой проект межевания земельного участка. В случае, если земельный участок образуется на основании такого решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельной доли или земельных долей, органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и заказчику кадастровых работ (если заказчик не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков) возможность ознакомиться с таким проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке. При этом срок ознакомления с

проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. Такое извещение должно содержать:

- сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
- сведения о кадастровом инженеру, подготовившем проект межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
- кадастровый номер и адрес каждого исходного земельного участка;
- порядок ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;
- сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания земельных участков после ознакомления с ним.

Если вышеуказанное решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, то собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка. В данном случае проект межевания земельного участка или земельных участков утверждается собственником земельного доли или земельных долей.

Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом

согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельного доли или земельных долей земельного участка.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или земельные доли.

Вместе с тем, размер и местоположение границ выделяемого земельного участка должны быть согласованы кадастровым инженером в следующем порядке.

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган кадастрового учета по месту расположения земельного участка. Такие возражения должны содержать: фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения; реквизиты документа, удостоверяющего его личность; обоснование причин его несогласия с предложенным размером и местоположением границ выделяемого земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. Также к этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

В случае, если в течение 30 дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка не поступят возражения относительно местоположения и размера выделяемого земельного участка, проект межевания такого

земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер при этом обязан составить заключение об отсутствии таких возражений.

Кадастровые работы в отношении выделяемого земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на пять процентов.

Также, вышеуказанным Федеральным законом вносятся изменения в **Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»** в части состава необходимых для кадастрового учета документов, оснований для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости

При кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в орган кадастрового учета также предоставляются:

- заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на указанный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета;

- копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков на этот земельный участок).

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

- в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в орган кадастрового учета поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

- площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на пять процентов.

Согласно ч. 6 ст. 24 Закона о кадастре особенности кадастрового учета земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В соответствии с ч. 3 ст. 1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения требования к проекту межевания земельных участков устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра



недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

В настоящее время проект нормативного правового акта, устанавливающего требования к проекту межевания, размещен на сайте Минэкономразвития РФ.

### **3. Применение пп. 23, 27 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 24.01.2008г. № 412.**

Частью 10 ст. 38 Законом о кадастре предусмотрено, что если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

Согласно п. 23 Приказа № 412 в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

- 1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
- 2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;
- 3) документация по планировке территории (проекты межевания территорий);
- 4) утвержденные органами местного самоуправления схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий;
- 5) утвержденные в установленном порядке проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты

перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;

6) утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства;

7) решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

8) вступившие в законную силу судебные акты;

9) иные предусмотренные законодательством документы.

Согласно п. 27 Приказа № 412, если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные в подпунктах 4, 5, 7 и 8 пункта 23 и пункте 24 Требований, копии таких документов включаются в состав Приложения. Вместо проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, а также проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения в состав Приложения могут быть включены извлечения из данных документов либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений и т.д.

№	Наименование документа	Случай, в которых для подготовки межевого плана используются соответствующие документы
1.	Документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки)	В случаях, если вид разрешенного использования образуемого земельного участка не соответствует виду разрешенного использования, сведения о котором содержатся в ГКН, вид разрешенного использования образуемого земельного участка указывается в реквизите "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" в соответствии с декларацией заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка на основании градостроительного регламента либо на основании иного акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка (заверенная кадастровым инженером копия документа, в соответствии с которым сведения о разрешенном использовании земельного участка внесены в межевой

		план, включается в состав Приложения).
2.	Нормативно-правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков	<p>При разделе, объединении, перераспределении, выделе земельных участков в графе «5» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» межевого плана указываются в соответствии с градостроительным регламентом, законом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель. При отсутствии указанных актов в соответствующих реквизитах проставляется прочерк.</p> <p>Требованиями к подготовке межевого плана не предусмотрено включение в состав приложения к межевому плану копий нормативных правовых актов, устанавливающих предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков. Отсутствие копий указанных документов в составе межевого плана не является основанием для принятия решения о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.</p>
3.	Документация по планировке территории (проекты межевания территорий)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выдел земельного участка в счет земельной доли в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</li> <li>• Земельный участок предоставлен в соответствии со ст. 30.2 Земельного кодекса РФ (для комплексного освоения в целях жилищного строительства).</li> </ul>
4.	Утвержденные органами местного самоуправления схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий	Подготовка и утверждение органом местного самоуправления схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории предусмотрены только при образовании земельных участков в связи с предоставлением земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном ст. 30,34,36 Земельного кодекса РФ.
5.	Утвержденные в установленном порядке проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В соответствии с ч.4 ст. 14 Федерального закона от 15.04.1998г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан», После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок бесплатно предоставляется в соответствии с земельным законодательством. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуру членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность.</li> <li>• При постановке и выделе из земель сельскохозяйственного назначения.</li> </ul>

	угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения	
6.	Утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства	При образовании земельных участков из земель лесного фонда, при уточнении местоположения границ.
7.	Вступившие в законную силу судебные акты	При разрешении вопроса о согласовании местоположения границ земельного участка, об установлении местоположения границ земельного участка в судебном порядке.
8.	Иные предусмотренные законодательством документы	<p>В соответствии с п.3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.</p> <p>Оформленное в письменном виде согласие правообладателя исходного земельного участка на образование земельного участка является обязательным при подготовке межевого плана. Указанное согласие должно быть в обязательном порядке включено в приложение к межевому плану.</p> <p>Согласие собственника (ч. 4-6 ст. 11.2 ЗК РФ).</p>