

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 16.11.2021 № 14-16081/21 @

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение А СРО «Кадастровые инженеры» от 18.10.2021 № 1073 (вх. от 18.10.2021 № ОГ-31561/21), сообщает.

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК) земельные участки образуются в том числе при перераспределении земельных участков.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 ЗК при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 ЗК; при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 ЗК.

Перераспределение земельных участков между собой, в том числе земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется с учетом требований статей 11.2, 11.9 ЗК.

Действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации не запрещено осуществление государственного кадастрового учета, а также государственной регистрации прав на земельные участки, представляющие собой совокупность контуров.

На наш взгляд, в отношении многоконтурных земельных участков применимы все из указанных в пункте 1 статьи 11.2 ЗК способов образования земельных участков, за исключением тех способов образования земельных участков, при которых земельные участки образуются из смежных земельных участков (то есть земельных участков, имеющих общие границы). В данном случае следует учитывать, что в соответствии со статьями 11.6 и 11.7 ЗК земельные участки могут быть образованы в результате объединения или перераспределения только смежных земельных участков, в том числе, как представляется, в результате перераспределения земельного участка и «смежных» с ним земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки (в том числе образуемые многоконтурные земельные участки) должны соответствовать требованиям

действующего законодательства к земельным участкам, в частности требованиям статьи 11.9 ЗК, согласно пункту 6 которой образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК, другими федеральными законами.

В рассматриваемом случае путем перераспределения земельного участка, не являющегося многоконтурным и находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, образуется земельный участок, представляющего собой совокупность двух контуров (один из которых соответствует исходному земельному участку), между которыми расположены земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не участвовавшие в перераспределении. Образование многоконтурного земельного участка указанным способом, на наш взгляд, не соответствует требованиям действующего законодательства.

Как представляется, в рассматриваемом случае речь может идти о предоставлении земельного участка, образованного из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном главой V.1 ЗК.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Ю.В. Куницына