

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 16 января 2009 г. N 266-ИМ/Д23

О МНОГОКОНТУРНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Принимая во внимание особую актуальность вопросов вовлечения в гражданский оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения и оформления прав на земельные участки организаций трубопроводного транспорта, организаций, эксплуатирующих линии электропередачи и линии связи, и иных организаций, эксплуатирующих линейные объекты, а также учитывая необходимость обеспечения выполнения ряда поручений Правительства Российской Федерации, данных по итогам заседания комиссии Правительства Российской Федерации по вопросам агропромышленного комплекса, Минэкономразвития России по вопросам выполнения кадастровых работ, осуществлению государственного кадастрового учета и предоставлению сведений государственного кадастра недвижимости в отношении земельных участков, границы которых представляют собой несколько контуров (далее - многоконтурные земельные участки), сообщает.

1. По вопросу выполнения кадастровых работ и осуществления государственного кадастрового учета в отношении многоконтурных земельных участков

В соответствии с ведомственными нормативными актами, изданными в развитие Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (утратил силу с 17 мая 2008 г.), ранее при осуществлении государственного кадастрового учета многоконтурному земельному участку присваивалось наименование "единое землепользование", а входящим в его состав земельным участкам - "обособленные" или "условные" земельные участки. При этом государственный кадастровый учет с присвоением отдельного кадастрового номера осуществлялся в отношении как многоконтурного земельного участка (единого землепользования), так и в отношении всех земельных участков, входящих в его состав.

В данном случае необходимо учитывать, что со вступлением в силу с 1 марта 2008 года Закона о кадастре и принятием в его развитие Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20 февраля 2008 г. N 35 (далее - Порядок ведения ГКН), не подлежит применению, как противоречащий действующему законодательству, Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденный Приказом Росземкадастра от 15 июня 2001 г. N П/119 (далее - Порядок ведения ГРЗ КР).

Поэтому в настоящее время не может применяться заложенный в Порядке ведения ГРЗ КР принцип, согласно которому объектами кадастрового учета с присвоенными кадастровыми номерами являются многоконтурный земельный участок и земельные участки, входящие в его состав.

В целях государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав под многоконтурным земельным участком понимается объект недвижимости (земельный участок), граница которого представляет собой несколько замкнутых контуров. В связи с этим отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями.

В настоящее время образование многоконтурных земельных участков должно осуществляться по правилам главы I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В частности, согласно пункту 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности.

По мнению Минэкономразвития России, в отношении многоконтурных земельных участков применимы все из перечисленных 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 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки могут быть образованы в результате объединения или перераспределения только смежных земельных участков. Поэтому в результате объединения существующих земельных участков (в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет), не имеющих общих границ, не может быть образован многоконтурный земельный участок.

Образуемые земельные участки (в том числе образуемые многоконтурные земельные участки) должны соответствовать требованиям действующего законодательства к земельным участкам, в частности требованиям статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации. При несоблюдении одного из указанных требований по соответствующему основанию, предусмотренному частью 2 или частью 3 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре), принимается решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета образованного земельного участка.

При этом следует обратить внимание, что Закон о кадастре не содержит оснований для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка по причине многоконтурности его границы. К аналогичным выводам приходят суды, рассматривая заявления об оспаривании решений органов кадастрового учета об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков (например, вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Ульяновской области от 13.08.2008 по делу N А72-4047/08-10/175).

Дополнительно необходимо отметить, что границы образуемых многоконтурных земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) населенных пунктов, при этом под пересечением границ понимается:

- фактическое пересечение границы муниципального образования и (или) границы населенного пункта любым контуром границы многоконтурного земельного участка;
- расположение хотя бы одного из контуров границы многоконтурного земельного участка за границей соответствующего муниципального образования и (или) населенного пункта (то есть расположение какого-либо контура границы на территории другого муниципального образования и (или) населенного пункта).

Иными словами, все контуры границы многоконтурного земельного участка должны располагаться на территории одного муниципального образования или на территории одного населенного пункта (при этом такие контуры границы могут находиться в разных кадастровых кварталах).

При подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, необходимо обратить внимание на то, что Приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков" предусмотрена возможность включения в межевой план сведений об образуемом многоконтурном земельном участке.

Государственный кадастровый учет таких земельных участков осуществляется в общем порядке. Многоконтурному земельному участку присваивается один кадастровый номер. В целях идентификации (в реестре объектов недвижимости и на кадастровой карте) контурам границы многоконтурного земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета могут присваиваться учетные номера.

В соответствии с частью 8 статьи 38 Закона о кадастре площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Таким образом, площадью многоконтурного земельного участка является сумма площадей всех геометрических фигур, образованных проекцией контуров его границы на горизонтальную плоскость. Соответственно проверка соблюдения требований к предельным минимальным или максимальным размерам земельных участков осуществляется в отношении указанной суммы площадей.

Обращаем внимание, что наименования земельных участков в государственный кадастр недвижимости включаются, если присвоение таких наименований предусмотрено действующим законодательством (лесные участки, приусадебные участки, полевые участки и т.д.). Действующим законодательством не предусмотрено присвоение земельным участкам наименований "единое землепользование" либо "многоконтурный земельный участок". Таким образом, государственный кадастровый учет таких земельных участков может осуществляться в настоящее время без присвоения каких-либо наименований.

2. По вопросу предоставления сведений государственного кадастра недвижимости в отношении многоконтурных земельных участков и ранее учтенных единых землепользований

В соответствии с частью 1 статьи 45 Закона о кадастре земельные участки, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре, считаются ранее учтенными земельными участками. Согласно пункту 9 Порядка ведения ГКН сведения о таких земельных участках в государственном кадастре недвижимости должны соответствовать сведениям о таких земельных участках, содержащимся в документах государственного земельного кадастра.

При этом сведения о многоконтурных земельных участках и ранее учтенных единых землепользованиях предоставляются органом кадастрового учета в форме кадастрового паспорта и кадастровой выписки, оформленных в отношении объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации, - многоконтурного земельного участка или ранее учтенного единого землепользования. Предоставление кадастрового паспорта или кадастровой выписки, оформленных в отношении земельного участка, входящего в состав единого землепользования, недопустимо.

Если заинтересованное лицо запрашивает кадастровую выписку, содержащую сведения о некоторых входящих в состав ранее учтенного единого землепользования обособленных или условных земельных участках, либо о некоторых контурах границы многоконтурного земельного участка, такая кадастровая выписка оформляется в отношении ранее учтенного единого землепользования или многоконтурного земельного участка, а разделы КВ.3 - КВ.6 такой кадастровой выписки могут содержать сведения в отношении отдельных обособленных (условных) земельных участков либо отдельных контуров границы.

Прошу довести настоящее письмо до территориальных органов и подведомственных организаций Роснедвижимости.

И.Е.МАНЫЛОВ
