



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва.
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: min_economy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

№ 11.2016 от 31.10.16-5854

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 21 октября 2016 г. № 1225
На вх. от 31 октября 2016 г. № 129316

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

По информации Росреестра решение от _____ об отказе в осуществлении кадастрового учета принято в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) по результатам рассмотрения заявления _____ о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним межевого плана, подготовленного в связи с образованием одного земельного участка путем перераспределения земельных участков

с кадастровыми номерами (собственность физического лица)
 (аренда в пользу этого же физического лица) (далее – Межевой план 1).

Однако, в Межевом плане 1, подготовленном в форме электронного документа в виде XML-документа, был неверно указан способ образования земельного участка.

По информации Росреестра решение от
 о приостановлении осуществления кадастрового учета принято в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре по результатам рассмотрения заявления
 о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним межевого плана, подготовленного в связи с образованием одного земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами (общая долевая собственность физическим лиц)
 (аренда в пользу иного физического лица) (далее – Межевой план 2).

В Межевом плане 2 был неверно указан способ образования земельного участка «перераспределение» (вместо «объединение»).

Согласно пункту 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Из содержания положений пункта 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что образование одного земельного участка в результате перераспределения двух земельных участков не допускается, равно как и образование двух земельных участков в результате перераспределения земель и одного земельного участка.

Учитывая, что в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение является одним из способов образования земельных участков, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой осуществляется с учетом требований к образуемым и измененным земельным участкам, установленных Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Одним из оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков является разработка схемы расположения земельного участка с нарушением требований к образуемым земельным участкам (подпункт 11 пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации). Разработка проекта межевания территории также должна осуществляться с учетом требований к образуемым и измененным земельным участкам.

Кроме того, отмечаем, что перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в исключительных случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

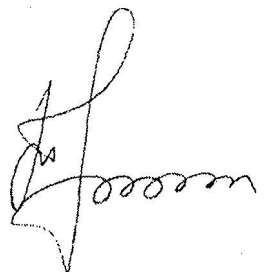
Таким образом, можно предположить, что образование вышеуказанных земельных участков, в отношении которых подготовлены Межевые планы 1 и 2, осуществляется путем объединения земельных участков.

По информации Росреестра решение от _____ об отказе в осуществлении кадастрового учета принято в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 27 Закона о кадастре по результатам рассмотрения заявления

о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним межевого плана, подготовленного в связи с образованием земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами _____ правообладателем которого является муниципальное образование, и правообладателем которого является физическое лицо.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 3 статьи 11.6 Земельного кодекса при объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки. Статья 11.6 Земельного кодекса, в отличие от статьи 11.7 Земельного кодекса (и соответствующих положений главы V.4 Земельного кодекса), регулирующей порядок перераспределения земельных участков, не устанавливает возможность преобразования земельных участков, находящихся в государственной (в том числе неразграниченной), муниципальной собственности и частной собственности, путем их объединения.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.В. Трифонов