



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Тюменской области**

ул. Киевская, 78, г. Тюмень, 625048  
тел.: (3452) 68-94-10, 28-21-04, факс: (3452) 68-94-24  
e-mail: [fgu72@u72.rosreestr.ru](mailto:fgu72@u72.rosreestr.ru)  
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/720443001

04.08.2012 № 14-29/12-4990-СМ  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Директору подразделения  
саморегулируемой организации  
некоммерческое партнерство  
«Кадастровые инженеры» по  
Тюменской области

А.Ф. Шуплецову

ул.30 лет Победы, 81/3,  
625051 г.Тюмень

О направлении информации о  
требованиях земельного  
законодательства

Уважаемый Алексей Федорович!

Направляем для сведения и использования в работе информацию о требованиях земельного законодательства к земельным участкам, образуемым из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных долей (приложение №1 к настоящему письму).

Просим довести направленную информацию о необходимости соблюдения требований земельного законодательства до кадастровых инженеров, которые являются членами подразделения саморегулируемой организации некоммерческого партнерства «Тюменское партнерство Кадастровых инженеров» по Тюменской области.

Приложение: Информация о требованиях к оформлению межевого плана в связи с образованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на 3 л. в 1 экз.

Директор

Ю.Ю. Стробыкина  
8 (3452) 689-437, IP - 3400

О.А. Шипитько

Приложение №1  
к письму филиала ФГБУ  
«ФКП Росреестра» по  
Тюменской области  
от 07.08.12 № 14-29/12-4990-  
014

**О требованиях к оформлению межевого плана в связи с  
образованием земельных участков из земель сельскохозяйственного  
назначения**

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, **если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков**, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Так, в случае образования земельного участка путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности, орган кадастрового учета в соответствии с требованиями пункта 2 части 3 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2012 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принимает решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, в случае если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок) не соответствует установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

На территории Тюменской области в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона Тюменской области от 03.11.2003 № 170 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планирования их использования»

установлен минимальный размер образуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения **в размере 60 гектар.**

Установленный Законом Тюменской области от 03.11.2003 № 170 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планирования их использования» минимальный размер вновь образуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения **не лишает заявителей права собственности на землю, в том числе и права на выдел земельного участка в счет своей земельной доли или своих земельных долей, а лишь конкретизирует требования к образованию земельных участков.**

Часть 1 статьи 14 Федерального Закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» указывает на то, что планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Принимая во внимание данную норму законодатель исходил из установленных требований действующего законодательства по рациональному и эффективному использованию земель сельскохозяйственного назначения на территории Тюменской области и установил, что размер земельного участка равный 60 га позволяет сохранить размеры сформированных земельных участков, фермерских наделов для развития сельскохозяйственного производства и эффективных рыночных земельных отношений.

Вместе с тем, пунктом 1 статьи 2 Закона Тюменской области от 03.11.2003 № 170 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планирования их использования» предусмотрен ряд случаев, на которые действия данного пункта не распространяются.

Так требования настоящего пункта не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные настоящим пунктом.

Требования настоящего пункта не распространяются на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов

территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

Минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, ограниченного со всех сторон землями других категорий или ранее предоставленными земельными участками, устанавливается равным его фактическому размеру.

Таким образом, решение об осуществлении государственного кадастрового учета вновь образованного земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения минимальный размер которого менее 60 га может быть принято только в случае, если в межевой план, подготовленный с учетом требований, установленных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков», помимо цели кадастровых работ включен раздел «Заключение кадастрового инженера», в котором исчерпывающе обосновывается соответствие размера образуемого земельного участка требованиям действующего на территории Тюменской области законодательства.

Заключение кадастрового инженера обязательно должно содержать причину, предусмотренную пунктом 1 статьи 2 Закона Тюменской области от 03.11.2003 № 170 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планирования их использования», объясняющую образование данного участка в качестве исключения, на которую требования указанного пункта не распространяются с обязательной ссылкой на содержание и норму закона.

Дополнительно обращаем внимание, что ответственность за полноту и достоверность сведений о земельном участке несет кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы.