

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)**

ул. Державина, д.28, г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009
e-mail: 54_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

04.09.2023 № 01-01-37-4028/23

на № _____ от _____

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии
(Росреестр)

Начальнику Управления
нормативно-правового
регулирования в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии

Э.У. Галишину

О предоставлении позиции Росреестра

Уважаемый Эдуард Уралович!

В связи с неоднозначностью правоприменительной практики по вопросу образования земельного участка путем выдела в счет земельной доли на земельный участок сельскохозяйственного назначения за границами такого исходного земельного участка, Управление Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) просит Вас выразить позицию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по названному вопросу.

Земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения находятся в общей долевой собственности граждан (земельные доли), внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) как ранее учтенные на основании инвентаризационных описей, которые подготавливались в соответствии с Указаниями для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках ГЗК-1-Т.Р-11-02-01, утвержденных Росземкадастром от 10.04.2001 (далее – Указания).

Указания являлись нормативно-техническим документом, устанавливающим технические правила подготовки и оформления сведений о земельных участках, кадастровый учет которых проводился до вступления в силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ.

Согласно п. 1.3 и 1.4 Указаний инвентаризационная опись представляет собой сложный документ, состоящий из перечня ранее учтенных земельных участков, инвентаризационного плана (схемы, чертежа) земельных участков в квартале (далее - инвентаризационный план) и каталога координат точек

границ земельных участков в квартале, скомплектованных в отдельное инвентаризационное дело.

В перечень ранее учтенных земельных участков включаются сведения, подлежащие отражению (внесению) в государственный реестр земель кадастрового района. На инвентаризационном плане земельных участков в квартале и в каталоге координат узловых и поворотных точек границ земельных участков отражаются сведения, подлежащие отражению на дежурной кадастровой карте.

В соответствии с п. 3.1 и 3.6 Указаний для создания инвентаризационного плана земельных участков в квартале используются документы, которые содержат графическое описание земельного участка. Если графические описания земельного участка содержатся в нескольких документах, устанавливается следующая последовательность приоритетности применения документов:

- правоудостоверяющие документы;
- правоустанавливающие документы;
- дежурная кадастровая карта (план) (в бумажном или электронном виде);
- межевые дела;
- землеустроительные дела;
- материалы изысканий и обследований.

С использованием подготовленного инвентаризационного плана составляется каталог координат поворотных точек границ земельных участков с указанием инвентаризационных номеров участков.

Таким образом, ранее учтенные земельные участки (единые землепользования в том числе) вносились в Единый государственный реестр земель (далее – ЕГРЗ) с указанием координат поворотных точек границ земельных участков и графического описания на основании документов, указанных в п.3.1 Указаний (правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы; дежурная кадастровая карта (план); межевые и землеустроительные дела; материалы изысканий и обследований).

Соответственно такие земельные участки имеют границы, сведения о которых были внесены в ЕГРЗ в соответствии с правилами кадастрового учета земельных участков (Указания), действующими до вступления в силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ.

В силу изменений кадастрового учета земельных участков, сведения, внесённые в ЕГРЗ, являлись сведениями Государственного кадастра недвижимости (ГКН), а в дальнейшем и сведениями ЕГРН.

Согласно ч. 1 ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ 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 Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

На территории Новосибирской области кадастровые инженеры проводят кадастровые работы по образованию земельных участков, путем выдела в счет земельных долей из земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности. При этом границы образуемых земельных участков частично, либо полностью выходят за границы исходных земельных участков, в счет земельных долей на которые проводится выдел земельного участка.

Кадастровые инженеры в таком случае ссылаются на то, что площадь таких исходных земельных участков декларированная, границы не уточнены, а внесённые в ЕГРН координаты поворотных точек границ земельных участков не являются достоверными.

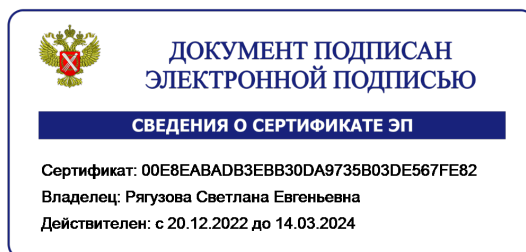
Считаем, что данная позиция не может являться соответствующей нормам законодательства, поскольку координаты поворотных точек границ ранее учтенных земельных участков были определены в соответствии с нормами ранее действующих нормативно-правовых актов (Указания). Сведения о координатах поворотных точек границ ранее учтенных земельных участков в судебном порядке не оспорены.

Образование земельных участков вне границ земельного участка (либо частично за пределами границ), может повлечь нарушение прав иных лиц, например, органов государственной власти (возможен выдел на землях, государственная собственность на которые не разграничена), что влечет выбытие государственных земель в частную собственность несанкционированным способом.

С целью единообразия применения норм действующего законодательства, Управление просит выразить правовую позицию по обозначенному вопросу.

Заранее благодарим Вас за помощь и позицию по обозначенному вопросу.

Руководитель



С.Е. Рягузова

Крутова Надежда Андреевна
8 (383) 252 09 55