

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 22 декабря 2009 г. N 22409-ИМ/Д23

**ОСОБЕННОСТИ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТОВ,
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО
УЧЕТА МНОГОКОНТУРНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
ТАКОГО УЧЕТА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО
КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О МНОГОКОНТУРНЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ**

Общие положения

1. Согласно статье 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. При этом, исходя из положений статей 130 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, земельные участки являются объектами недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации.

В этой связи многоконтурным земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с действующим законодательством и представляют собой несколько замкнутых контуров (далее - многоконтурные земельные участки).

Часть земной поверхности в пределах отдельного контура границы многоконтурного земельного участка не является земельным участком (объектом недвижимости) либо частью многоконтурного земельного участка. Граница отдельного контура может совпадать с границей части многоконтурного земельного участка, если в пределах указанного контура установлено либо устанавливается ограничение (обременение) вещных прав на такой многоконтурный земельный участок.

2. Каждый контур границы многоконтурного земельного участка отделяется от других контуров его границы иными земельными участками или землями (т.е. контуры границы многоконтурного земельного участка не имеют общих характерных точек границ).

3. С учетом приведенных ниже особенностей осуществляется подготовка необходимых для государственного кадастрового учета документов, государственный кадастровый учет и предоставление сведений государственного кадастра недвижимости в отношении образуемых после 1 марта 2008 г. (даты вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) многоконтурных земельных участков, а также в отношении ранее учтенных земельных участков, которым при осуществлении государственного кадастрового учета не было присвоено наименование "единое землепользование", но границы которых представляют собой несколько замкнутых контуров.

Ранее учтенные земельные участки, границы которых
представляют собой несколько замкнутых контуров

4. Согласно части 1 статьи 45 Закона о кадастре земельные участки, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре, либо государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в

соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (например, лесные участки), считаются ранее учтенными земельными участками.

Сведения о ранее учтенном земельном участке могут быть включены в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в соответствии с частью 7 статьи 45 Закона о кадастре при обращении заинтересованного лица в орган кадастрового учета на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на указанный земельный участок и представленного таким лицом.

5. Учитывая изложенное, ранее учтенными земельными участками, которым при осуществлении государственного кадастрового учета было присвоено наименование "единое землепользование" (далее - ранее учтенное единое землепользование), являются только те земельные участки, государственный кадастровый учет которых был осуществлен по правилам Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (утратил силу с 17 мая 2008 г.) в соответствии с Порядком ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденным Приказом Росземкадастра от 15 июня 2001 г. N П/119.

6. Подготовка необходимых для государственного кадастрового учета документов, государственный кадастровый учет и предоставление сведений государственного кадастра недвижимости в отношении иных ранее учтенных земельных участков, границы которых представляют собой несколько замкнутых контуров, осуществляются с учетом настоящих особенностей.

7. При предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости о ранее учтенных единых землепользованиях в соответствующем документе, предусмотренном частью 2 статьи 14 Закона о кадастре, приводится наименование ранее учтенного земельного участка ("единое землепользование") и его состав (количество, кадастровые номера входящих в состав ранее учтенного единого землепользования земельных участков, а также их наименования ("условные" или "обособленные" земельные участки).

8. Особенности раздела ранее учтенных единых землепользований установлены пунктом 60 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20 февраля 2008 г. N 35. При этом образуемым при разделе ранее учтенного единого землепользования земельным участкам в случае многоконтурности их границ наименование "единое землепользование" при осуществлении государственного кадастрового учета не присваивается.

Образование многоконтурных земельных участков и их частей

9. Образование многоконтурных земельных участков осуществляется по общим правилам образования земельных участков, установленным Главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), с учетом нижеперечисленных особенностей.

В отношении многоконтурных земельных участков применимы следующие способы образования земельных участков:

- образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- образование из земельных участков в результате раздела, выдела и перераспределения.

10. Многоконтурный земельный участок не может быть образован в результате объединения обычных земельных участков (т.е. земельных участков, не являющихся многоконтурными), поскольку в соответствии со статьей 11.6 Земельного кодекса объединение применяется только в отношении смежных земельных участков (земельных участков, имеющих общие границы (части границы)).

В связи с чем многоконтурные земельные участки не могут быть образованы в

результате объединения земельных участков, не имеющих общих границ (частей границ).

11. Между тем поставленный на государственный кадастровый учет многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование могут быть источником образования новых земельных участков.

В данном случае многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование могут быть объединены с другим земельным участком, в том числе многоконтурным, при условии, что такие земельные участки по одному или более контуров их границ являются смежными.

В результате указанных объединений может быть образован новый многоконтурный земельный участок либо (если в результате объединения будет утрачен признак многоконтурности границы) обычный земельный участок, а существование исходных земельных участков (включая исходный многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование) прекращено с даты государственной регистрации прав на образуемые земельные участки (статья 11.6 Земельного кодекса).

12. Перераспределение может быть осуществлено как между несколькими смежными многоконтурными земельными участками, так и между несколькими смежными многоконтурными земельными участками и обычными земельными участками. В результате такого перераспределения может быть образовано несколько других многоконтурных земельных участков и (или) обычных земельных участков, а существование исходных земельных участков прекращено с даты государственной регистрации прав на образуемые земельные участки (статья 11.7 Земельного кодекса). Обязательным условием осуществления перераспределения является наличие у исходных земельных участков смежных границ.

13. При выделе земельного участка из многоконтурного земельного участка одновременно могут быть образованы один или несколько многоконтурных земельных участков и (или) один или несколько обычных земельных участков. При этом многоконтурный земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (статья 11.5 Земельного кодекса).

14. Порядок, установленный пунктом 4 статьи 11.4 Земельного кодекса и пунктом 18 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ), согласно которому при разделе земельного участка исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, применяется также в отношении многоконтурных земельных участков (при соблюдении условий, указанных соответственно в пункте 4 статьи 11.4 Земельного кодекса и пункте 18 статьи 3 Закона N 137-ФЗ).

15. образуемые многоконтурные земельные участки должны соответствовать требованиям действующего законодательства к земельным участкам, в частности, требованиям статьи 11.9 Земельного кодекса.

16. Часть многоконтурного земельного участка может быть образована:

- в пределах одного контура границы (такая часть может полностью совпадать с контуром либо может быть образована из части контура);

- в пределах нескольких контуров границы (такая часть может полностью совпадать с несколькими контурами либо может быть образована из частей контуров).

Во втором случае образуется часть многоконтурного земельного участка, граница которой представляет собой несколько контуров (многоконтурная часть многоконтурного земельного участка).

В отношении многоконтурной части многоконтурного земельного участка применяются по аналогии особенности подготовки межевого плана в отношении многоконтурного земельного участка.

Особенности подготовки межевого плана в отношении
многоконтурного земельного участка

17. Межевой план в отношении многоконтурного земельного участка оформляется в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. N 412 (далее - Требования), с учетом следующих особенностей.

18. В отношении многоконтурного земельного участка оформляется один межевой план независимо от количества кадастровых кварталов, в границах которых расположен такой многоконтурный земельный участок.

19. Количество контуров границы многоконтурного земельного участка дополнительно указывается при заполнении реквизита "1" титульного листа межевого плана.

20. При заполнении межевого плана обозначение контура границы многоконтурного земельного участка приводится в виде обозначения (либо кадастрового номера) земельного участка и заключенного в скобки числа, записанного арабскими цифрами (например, 19:01:010203:123(1), 19:01:010203:124:ЗУ1(1), :ЗУ1(1). При этом число в скобках обозначает порядковый номер контура границы.

При заполнении текстовой части межевого плана обозначение земельного участка приводится в соответствии с пунктом 46 Требований, а при заполнении графической части - в соответствии с пунктом 79 Требований.

21. Для обозначения характерных точек границы многоконтурного земельного участка применяется сквозная нумерация.

22. В случае, если новые земельные участки образуются в результате перераспределения земельных участков, в том числе многоконтурного земельного участка, протокол образования земельных участков заполняется в соответствии с пунктом 31 Требований без указания в обозначении частей исходных земельных участков, включаемых в состав образуемых земельных участков, порядкового номера контура границы.

23. В случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по образованию земельных участков и при таком образовании исходный многоконтурный земельный участок сохраняется в измененных границах (является измененным земельным участком), при подготовке межевого плана контурам границы измененного многоконтурного земельного участка присваиваются новые обозначения (с учетом порядкового номера контура границы).

24. При заполнении реквизитов "1" и "2" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" в графе "3" соответствующих таблиц при необходимости указываются обозначения контуров либо учетные номера контуров границы многоконтурного земельного участка.

25. В случае, если для расчета предельно допустимой погрешности определения площади геометрических фигур, образованных проекцией контуров границы многоконтурного земельного участка (далее также - площадь контура границы), применялись различные формулы, в таблицу реквизита "4" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" перед сведениями о многоконтурном земельном участке построчно вносятся сведения о контурах его границы, в том числе обозначение контура или учетный номер контура, его площадь и примененная формула для расчета предельной допустимой погрешности определения площади с подставленными в указанную формулу значениями.

26. Сведения о каждом контуре образуемого (уточняемого) многоконтурного земельного участка в таблицах реквизитов "1" и "2" раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" и раздела "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях" отделяются строкой, в которую включаются обозначение контура границы или его учетный номер. При этом сведения вносятся в порядке возрастания порядкового номера контура границы.

Часть земной поверхности, ограниченная замкнутым контуром границы многоконтурного земельного участка, помимо внешней границы может иметь внутреннюю границу. При заполнении вышеуказанных таблиц в данном случае сначала приводится список характерных точек внешней границы или соответственно частей внешней границы, а затем сведения о внутренней границе. Сведения о внешней и внутренней границе отделяются в таблицах друг от друга одной незаполняемой строкой.

27. В графе "3" таблицы реквизита "4" разделов "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" и раздела "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях" указывается площадь многоконтурного земельного участка и величина предельной допустимой погрешности определения площади многоконтурного земельного участка ($P \pm \text{дельта } P$), а также в порядке возрастания порядковых номеров контуров границы многоконтурного земельного участка: порядковый номер контура в скобках, площадь контура границы и величина предельной допустимой погрешности определения такой площади (например, (1) 560 кв.м \pm 30 кв.м).

28. В случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по образованию земельных участков из ранее учтенного единого землепользования и при этом новые земельные участки образованы в результате раздела земельных участков, входящих в состав единого землепользования, такие входящие в состав единого землепользования земельные участки сохраняются в измененных границах (измененные обособленные или условные земельные участки). В данном случае сведения о таких измененных обособленных или условных земельных участках включаются в реквизит "2" и "3" раздела "Сведения об измененных земельных участках и их частях". При этом вместо учетного номера части указывается кадастровый номер такого земельного участка, в качестве характеристики части указывается наименование земельного участка ("обособленный земельный участок" или "условный земельный участок").

29. Каждый контур образуемого (или измененного) многоконтурного земельного участка должен быть обеспечен доступом от земель или земельных участков общего пользования. Такой доступ может быть обеспечен посредством:

- установления зоны с особыми условиями использования территории (например, охранной зоны), если установление такой зоны предусмотрено в соответствии с действующим законодательством применительно к соответствующему земельному участку или объекту недвижимости, расположенному на таком земельном участке;

- обеспечения доступа от земель или земельных участков общего пользования (в том числе посредством установления сервитута) к каждому контуру границы многоконтурного земельного участка.

Во втором случае в графе "2" таблицы раздела "Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам" построчно указываются кадастровый номер или обозначение многоконтурного земельного участка, а также в порядке возрастания порядковых номеров контуров границы многоконтурного земельного участка - обозначения соответствующих контуров границы или учетные номера контуров границы.

В случае, если доступ обеспечен посредством установления зоны с особыми условиями использования территории, в графе "3" таблицы раздела "Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам" указываются слова "доступ обеспечен посредством установления зоны _____ (указывается наименование зоны, ее индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс и т.п.), а также основание установления (реквизиты акта органа государственной власти, органа местного самоуправления либо, если зона установлена в силу закона - реквизиты соответствующего законодательного акта). При этом, если соответствующая зона не имеет непосредственного доступа к землям или земельным участкам общего пользования, дополнительно приводится обозначение или кадастровый номер земельного участка, обеспечивающего такой доступ.

В случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о зоне с особыми условиями использования территории, посредством которой обеспечен доступ для многоконтурного земельного участка к землям или земельным участкам общего пользования, копия документа, подтверждающего установление указанной зоны, включается в состав приложения межевого плана.

30. В раздел "Заключение кадастрового инженера" включаются дополнительные сведения о порядке образования многоконтурного земельного участка, об особенностях обеспечения доступа к землям или земельным участкам общего пользования, а также по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, - дополнительное обоснование результатов кадастровых работ.

31. В разделе "Схема расположения земельных участков" (далее - Схема) отображаются все контуры границы многоконтурного земельного участка в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения. Если при соблюдении данного условия изображение не умещается на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок).

При образовании многоконтурного земельного участка из ранее учтенного единого землепользования на Схеме отображаются все земельные участки, входящие в состав данного единого землепользования и являющиеся источником образования многоконтурного земельного участка (обособленные или условные земельные участки).

В случае, если доступ для многоконтурного земельного участка к землям или земельным участкам общего пользования обеспечен посредством установления зоны с особыми условиями использования территории, дополнительно к сведениям, предусмотренным пунктами 75 и 76 Требований, на Схеме отображаются границы такой зоны.

Особенности осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков

32. Государственный кадастровый учет образуемого многоконтурного земельного участка осуществляется в кадастровом квартале, в котором указанный многоконтурный участок располагается целиком (в том числе в условном кадастровом квартале с границами, проходящими по границе кадастрового района или соответствующего кадастрового округа).

Учет образуемого многоконтурного земельного участка может быть осуществлен в условном кадастровом квартале с границами, проходящими по границе соответствующего кадастрового округа, при условии соблюдения требований о принадлежности указанного земельного участка одной категории земель и непересечении его границ с границами муниципальных образований.

33. Многоконтурному земельному участку независимо от количества контуров его границы присваивается один кадастровый номер.

Каждому контуру границы многоконтурного земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета присваивается учетный номер контура, состоящий из кадастрового номера земельного участка и заключенного в скобки порядкового номера контура (например, 50:01:0:12(5)).

На кадастровой карте контур границы многоконтурного земельного участка обозначается в виде двоеточия, номера земельного участка в соответствующем кадастровом квартале и заключенного в скобки порядкового номера контура (например, :123(1)).

34. Государственный кадастровый учет многоконтурного земельного участка осуществляется на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и межевого плана.

Государственный кадастровый учет многоконтурного земельного участка

осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете.

При осуществлении государственного кадастрового учета наименование многоконтурному земельному участку присваивается, если это предусмотрено действующим законодательством (например, лесной участок).

35. 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. Площадь многоконтурного земельного участка является сумма площадей всех геометрических фигур, образованных проекцией контуров его границы на горизонтальную плоскость (площади контуров границы).

Соответственно проверка соблюдения требований, установленных в статье 11.9 Земельного кодекса к предельным минимальным или максимальным размерам земельных участков, осуществляется в отношении указанной суммы площадей.

36. Согласно пункту 3 статьи 11.9 Земельного кодекса границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Под пересечением границы многоконтурного земельного участка с границами муниципальных образований или границами населенных пунктов 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).

Таким образом, все контуры границы многоконтурного земельного участка должны располагаться на территории одного муниципального образования (населенного пункта).

37. В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 26 Закона о кадастре осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается в случае, если одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями пересекает одну из границ другого земельного участка (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

Под пересечением границы многоконтурного земельного участка с границами учтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участков понимается:

- фактическое пересечение границы учтенного в государственном кадастре недвижимости земельного участка с любым контуром границы многоконтурного земельного участка;
- расположение одного из контуров границы многоконтурного земельного участка в границах учтенного земельного участка (то есть наложение контура границы многоконтурного земельного участка на часть территории учтенного земельного участка).

38. Пересечение границы многоконтурного земельного участка с границами единиц кадастрового деления не является основанием для принятия решения о приостановлении либо решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета многоконтурного земельного участка.

39. Проверка обеспечения доступа (прохода или проезда от земель или земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному многоконтурному земельному участку, установленная пунктами 3 и 4 части 3 статьи 27 Закона о кадастре, осуществляется с учетом положений пункта 29 настоящего документа.

40. Образование многоконтурных земельных участков не нарушает требований пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса в части недопустимости чересполосицы при образовании земельных участков.

Особенности предоставления сведений, внесенных
в государственный кадастр недвижимости о многоконтурных
земельных участках

41. При оформлении кадастрового паспорта многоконтурного земельного участка или кадастровой выписки о многоконтурном земельном участке в строке "16" разделов В.1 и КВ.1 указывается общее количество контуров границы многоконтурного земельного участка, список учетных номеров контуров границы с указанием площади каждого контура границы, а также при необходимости - дополнительные сведения о контурах границы, внесенные в государственный кадастр недвижимости.

Если весь список учетных номеров контуров границы не уместится в указанном реквизите, допускается оформлять его на отдельном листе. В данном случае в строке "16" разделов В.1 и КВ.1 указываются слова: "Граница земельного участка состоит из _____ (указывается количество) контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе N ____". На указанном листе в виде таблицы приводится список учетных номеров контуров границы многоконтурного земельного участка с указанием их площади и графы для примечаний. Данный лист удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета и заверяется оттиском печати указанного органа.

42. При оформлении раздела В.2 кадастрового паспорта многоконтурного земельного участка или раздела КВ.2 кадастровой выписки о многоконтурном земельном участке в поле изображения строки "4" отображается план (чертеж, схема) многоконтурного земельного участка в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). Если при соблюдении данного условия изображение не уместится на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок).

43. Объем сведений государственного кадастра недвижимости, предоставляемых в виде кадастровой выписки о многоконтурном земельном участке, может быть установлен заявителем в запросе о предоставлении сведений.

В частности, в запросе могут быть перечислены учетные номера отдельных контуров границы, сведения о которых необходимы заявителю. В данном случае в строке "16" раздела КВ.1 указываются слова: "Разделы КВ.2, КВ.5 и КВ.6 содержат сведения о контурах границы земельного участка с учетными номерами: _____ (приводится список соответствующих учетных номеров) в соответствии с запросом о предоставлении сведений N _____ (приводится регистрационный номер запроса)".

44. Независимо от объема сведений, запрошенных заявителем, кадастровая выписка о многоконтурном земельном участке обязательно содержит разделы КВ.1 и КВ.2. При этом в случае, если запрошены сведения об отдельных контурах границы многоконтурного земельного участка, на первом листе раздела КВ.2 в поле изображения строки "4" отображается схема расположения многоконтурного земельного участка в пределах соответствующего кадастрового квартала, а на последующих листах указанного раздела в виде выносок - планы соответствующих контуров границы в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы).

45. Разделы КВ.3 и КВ.4 включаются в кадастровую выписку о многоконтурном земельном участке при наличии соответствующих сведений в государственном кадастре недвижимости и указании на необходимость предоставить данные сведения в запросе.

46. При оформлении кадастрового плана территории в графе "2" таблицы раздела КПП.2 (строка "4") после кадастрового номера многоконтурного земельного участка дополнительно указывается количество контуров его границы.
