



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039

Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06

E-mail: mineconom@economy.gov.ru

<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,

ИНН/КПП-7710349494/771001001

23.01.2020 № Д23и-1799

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение по вопросу предоставления земельного участка и сообщает.

Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, или утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 22 Приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе, документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории решения о

предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Согласно пункту 2 статьи 11.3 Земельного кодекса образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса.

Вместе с тем подпунктом 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса устанавливаются случаи, при которых образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. К таковым, в частности, относится образование земельного участка в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

Таким образом, вышеуказанным пунктом устанавливается в качестве исключения, что для образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений не требуется обязательное утверждение проекта межевания территории.

Таким образом, в данном случае межевой план, необходимый для постановки указанного образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет, может быть подготовлен на основании схемы расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территории.

Относительно соотношения схемы расположения земельного участка и проекта межевания территории сообщаем следующее.

При наличии утвержденного проекта межевания территории, все образуемые земельные участки должны соответствовать проекту межевания.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 17 статьи 11.10 Земельного кодекса в случае, если границы земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка, пересекаются с границами земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным после дня утверждения схемы расположения земельного участка и до истечения срока действия решения о ее утверждении, образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой его расположения.

Таким образом, если имеется утвержденная в установленном законом порядке схема расположения земельного участка, срок действия которой не истек, то такая схема имеет приоритет перед проектом межевания территории, за исключением случаев, если образование земельного участка возможно исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пункт 3 статьи 11.3 Земельного кодекса).

Дополнительно отмечаем, что согласно статье 39.16 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в случае, если площадь земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, превышает его площадь, указанную в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов.

Также в соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов.

Таким образом, для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка необходимо привести межевой план в соответствие со схемой расположения земельного участка или утвержденным проектом межевания территории.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



М.В. Бочаров

А.Т. Багманова
8 (495) 870 29 21 (доб. 18865)
Департамент недвижимости
