

Научная статья

Original article

УДК 349.415

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_6_273

**К ВОПРОСУ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ
ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
TO THE QUESTION OF FORMATION OF LAND PLOTS FROM LAND
AND LAND PLOTS IN STATE OR MUNICIPAL OWNERSHIP**



Волкова Яна, канд.техн.наук, доцент кафедры геодезии, землеустройства и кадастров Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, г. Санкт-Петербург

Иванчук Ольга, кадастровый инженер ООО «Геоидеал», г.Санкт-Петербург

Volkova Jana, PhD in Technical Science, associate professor of geodesy, cadaster and land management department, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg

Ivanchuk Olga, cadastral engineer, Geoideal LLC, St. Petersburg

Аннотация. Кадастровым работам по образованию земельного участка из земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предшествуют работы по согласованию с уполномоченными органами. Такое согласование производится в том числе и на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (СРЗУ). Несмотря на то, что подготовка СРЗУ требует специализированных знаний и программного обеспечения, современное законодательство допускает её подготовку заинтересованными лицами. Для этого органом регистрации прав разработан сервис, позволяющий

подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории самостоятельно. В данной статье рассмотрены основные требования к образуемым земельным участкам, а также проведён анализ оснований для отказа в согласовании СРЗУ через призму особенностей предлагаемого сервиса.

Abstract. Formation of a land plot from land plots from state and public ownership is preceded by agreement with the authorized bodies. Such coordination is carried out, among other things, by adoption of a scheme of the land plot on the cadastral plan of the territory. Despite the fact that the preparation of this document requires specialized knowledge and software, legislation allows its preparation by interested parties. To do this, the rights registration authority has developed a service that allows you to prepare a diagram of the location of a land plot on the cadastral plan of the territory on your own. This article discusses the basic requirements for the formed land plots, as well as an analysis of the grounds for refusing to approve the scheme of the land plot on the cadastral plan of the territory through the prism of the features of the proposed service.

Ключевые слова: земельный участок, образование земельного участка, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, кадастровый инженер, сервисы Росреестра

Keywords: land plot, formation of a land plot, layout of a land plot on the cadastral plan of the territory, cadastral engineer, Rosreestr services

Земля – это уникальный компонент нашей планеты, так как она одновременно выполняет роль пространственного-операционного базиса, средства производства и объекта экономических благ. В качестве экономического блага земля функционирует в виде земельных участков, которые могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности (рис.1) [1].

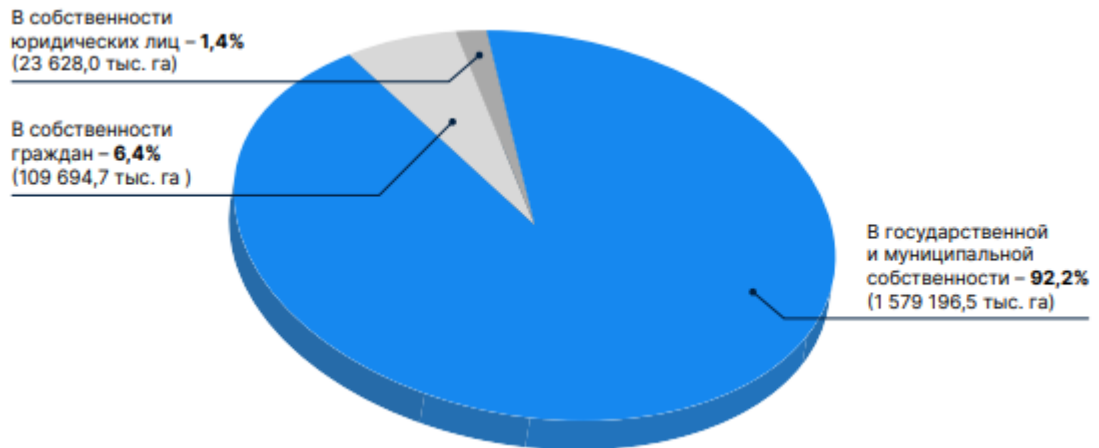


Рисунок 1. Структура площади земельных участков в Российской Федерации по формам собственности

Стихийный переход к частной собственности стал также причиной возникновения земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, т.е. земель, на которые нет правоудостоверяющих документов (в соответствии с п. 1 ст. 16 ЗК РФ, такие земли являются государственной собственностью).

Распоряжение такими землями возможно после образования земельных участков, которое возможно в соответствии с одним из следующих документов, представленных в рисунке 2 [2].

Образование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности является важнейшей процедурой наполнения баз ЕГРН, одним из наиболее востребованных видов кадастровых услуг и публично-правовых процедур [3].



Рисунок 2. Документы-основания для образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Если ПМТ – сложный документ, который готовится проектными организациями, для дальнейшего проведения его экспертизы, то схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории может формировать широкий круг лиц (рис. 3).

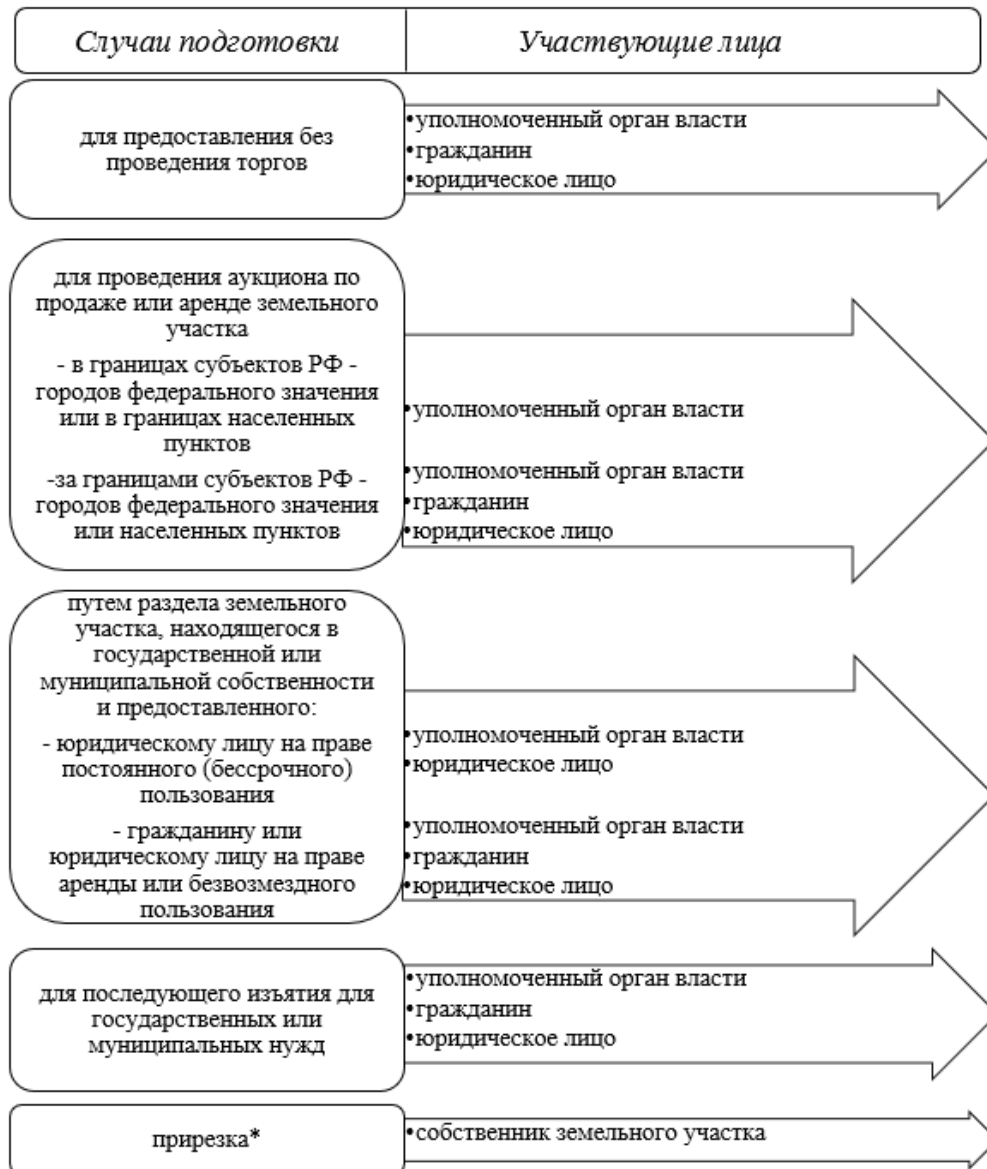


Рисунок 3. Случаи подготовки схемы расположения

* *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.*

За исключением определенных случаев, органы власти отвечают за подготовку схем расположения земельных участков. Несмотря на это, закон также предоставляет возможность заинтересованным лицам самостоятельно выполнить эту задачу во многих случаях, а в одном из них обязывает:

перераспределение земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности должно быть выполнено силами собственника участка.

Для самостоятельной подготовки СРЗУ Росреестром разработан сервис [4], который позволяет любому заинтересованному лицу самостоятельно подготовить данный документ за плату, размер которой представлен в таблице 1.

Таблица 1. Размеры платы за использование сервиса

Заявитель	Размер платы, руб.
физическое лицо	100
юридическое лицо	200
орган государственной власти, орган местного самоуправления	бесплатно

Результат составления схемы с помощью сервиса приведён на рис.4.

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая

наименование органов государственной власти

органов местного самоуправления, принявших

решение об утверждении схемы)

от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Площадь земельного участка: 1317 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	402870.12	2259290.60
2	402858.41	2259318.21
3	402890.71	2259335.76
4	402912.57	2259309.10

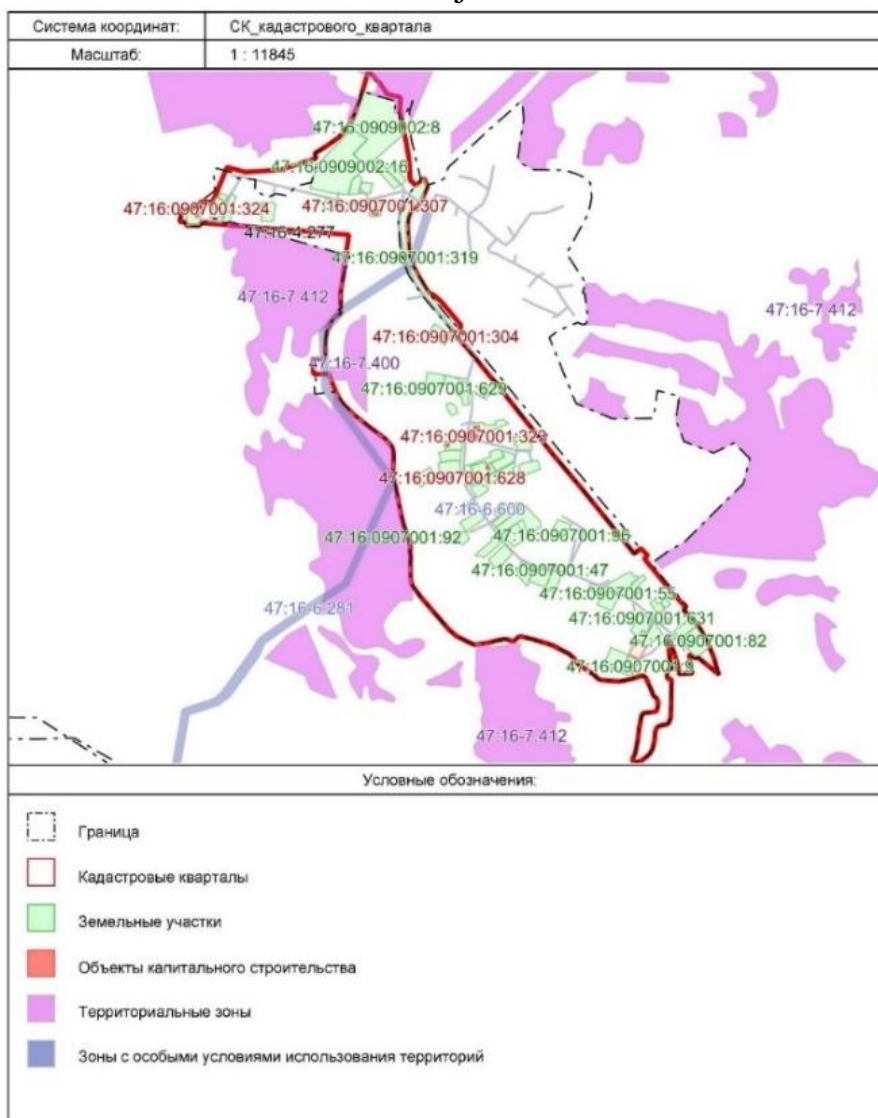


Рисунок 4. Схема расположения, сформированная через сервис Росреестра

Для формирования схемы посредством сервиса Росреестра необходимо авторизоваться в личном кабинете Росреестра с помощью аккаунта на сайте «Госуслуги». Перед началом работы необходимо внести оплату за подготовку схемы и предоставление сведений в виде кадастрового плана территории. При работе с сервисом открывается графический редактор, который позволяет нанести границы образуемого участка на кадастровый план территории, посмотреть его площадь, отредактировать границы при необходимости. Далее возможно сохранить схему в электронном виде или же направить на согласование в органы власти из выпадающего списка [5].

И вместе с тем следует учесть, что образование земельного участка – достаточно сложный процесс, ввиду того что необходимо анализировать и принимать во внимание большое количество нормативно-правовых документов. В таблице 2 проанализированы различные требования к образуемым земельным участкам, а также основания для отказа в утверждении СРЗУ.

Таблица 2. Правила образования земельных участков, а также основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

№	2.1. Требования земельного кодекса	
	Вид требования	Особенности (или примечание)
2.1.1	Соблюдение предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков	При формировании участка необходимо учитывать градостроительные регламенты
2.1.2	Границы земельных участков и границы муниципальных образований/населенных пунктов не должны пересекаться между собой	Границы муниципальных образований или населенных пунктов могут быть не внесены в единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН), а содержаться только в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности (далее ИСОГД)
2.1.3	Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости	Площадь образуемого земельного участка определяется исходя из площади объектов недвижимости и размеров, необходимых для функционирования данных объектов
2.1.4	Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам	Эти пространственные недостатки землепользования создают препятствия рациональному использованию и охране земель [6]
2.1.5	Запрещено создавать земельный участок, который пересекает границы территориальных зон, лесничеств и лесопарков	Границы территориальных зон, лесничеств и лесопарков могут быть не внесены в ЕГРН, а содержаться только в ИСОГД
	2.2. Требования Приказа по подготовке схемы [7]	
2.2.1	Несоответствие схемы расположения	Действующим законодательством

	земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с пунктом 12 ст.11.10 ЗК РФ	урегулирована только общая форма схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, при этом особенности её подготовки в каждом муниципальном образовании - различны. Например, требование об указании условных границ смежных земельных участков, границы которых не установлены
2.2.2	Полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек	В кадастровом плане территории не содержится информации об этих участках, однако их местоположение можно найти на публичной кадастровой карте или региональных порталах
2.2.3	Разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса требований к образуемым земельным участкам	В подтаблице 2.1 приведены характеристики пункта
2.2.4	Несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории	Информация о данных документах может содержаться на официальных сайтах органов власти, в государственном фонде данных Росреестра, региональных геопорталах
2.2.5	Расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории, за исключением случаев, установленных федеральными законами	Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается информация о такой документации на официальном сайте муниципального образования
2.2.6	Разработка схемы расположения земельного участка, образование которого допускается исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории	Характеристики пункта изображены на рисунке 1
2.2. Иные требования, предусмотренные федеральным законодательством		
2.2.1	Площадь земельного участка, утвержденная в схеме, не может отличаться от площади в межевом плане более чем на десять процентов	Расхождение утвержденной площади от площади в межевом плане возможно при наличии обоснования
2.2.2	На дату подачи заявления о кадастровом	Решение об утверждении схемы

	учете истек срок действия решения об утверждении схемы	расположения земельного участка действует два года с момента его принятия
2.2.3	Границы земельного участка, на который представлено заявление о кадастровом учете, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН	Границы в межевом плане, указанные из схемы расположения не должны пересекать земельные участки, учтенные в ЕГРН
2.2.4	Сведения об обеспечении образуемых земельных участков доступом	Земельный участок должен формироваться таким образом, чтобы был обеспечен доступ (проход или проезд) к образуемому, изменяемому и смежным земельным участкам.

Анализ функций личного кабинета через призму требований к образуемым земельным участкам позволил сформулировать преимущества и недостатки личного кабинета Росреестра в части подготовки СРЗУ (таблица 3).

Таблица 3. Преимущества и недостатки сервиса Росреестра по подготовке схемы расположения

Преимущества	Недостатки
Подготовка схемы за небольшую плату	Отсутствие информации, сведения о которой доступны в других источниках: ПЗЗ, картографический материал в крупном масштабе, ПМТ, ИСОГД
Подготовка схемы за короткое время	Нет возможности узнать параметры участка: ширина и длина
Подготовка схемы без привлечения иных лиц	Несоблюдение требований к образуемым земельным участкам (ст.11.9 ЗК РФ)
Подготовка схемы онлайн, без использования ГИС-программ	Отсутствие геодезической съемки территории, что приводит к <ol style="list-style-type: none"> 1. потенциальному нарушению прав смежных землепользователей 2. нерациональному использованию земель 3. реестровым ошибкам
	Отсутствие обязательных реквизитов, предусмотренных утвержденной формой: <ol style="list-style-type: none"> 1. отсутствуют точки участка на схеме 2. в таблице отсутствует строка условный номер земельного участка 3. в условных обозначениях

	отсутствует обозначение образуемого земельного участка
	Нечитаемый вид схемы, так как масштаб подбирается автоматически под границы кадастрового квартала
	Некорректное заполнение системы координат, отличающееся от сведений ЕГРН

Сервисы, создаваемые государственными органами, позволяют с минимальными затратами сформировать земельный участок любому заинтересованному лицу. С другой стороны, практическое применение таких сервисов осложняет многообразие нормативных актов и требований. На сегодняшний день сервис подготовки схем расположения на кадастровом плане территории не позволяет учесть все нюансы, именно поэтому роль кадастровых инженеров или специалистов по земельно-имущественным отношениям остаётся по-прежнему важной.

Список источников

1. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ (НАЦИОНАЛЬНЫЙ) ДОКЛАД о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 году // официальный сайт Росреестра
2. Закон Российской Федерации "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2021 № 136-ФЗ // Российская газета. 2001 г. № 211-212.
3. Зарубин О.А., Халикова Л.А. Технология образования земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности на основе схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории // Московский экономический журнал. 2021. № 12.
4. Соболева Ольга Николаевна, Колошина Галина Викторовна АНАЛИЗ ПОНЯТИЯ И СПОСОБОВ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ // Известия вузов. Северо-Кавказский регион. Серия: Естественные науки. 2020. №4 (208).
5. Руководство пользователя личный кабинет физического лица (Редакция 2.0) // официальный сайт Росреестра

6. Камышанский, В. П. О сущности понятий «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» при формировании земельных участков, их толкование / В. П. Камышанский // Власть Закона. – 2022. – № 4(52). – С. 23-36. – EDN OORPBQ.

7. Приказ "Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе" от 19.04.2022 № П/0148 // Официальный интернет-портал правовой информации. - 2022 г. - № 0001202206020006

References

1. GOSUDARSTVENNY`J (NACIONAL`NY`J) DOKLAD o sostoyanii i ispol`zovanii zemel` v Rossijskoj Federacii v 2021 godu // oficial`ny`j sajt Rosreestra
2. Zakon Rossijskoj Federacii "Zemel`ny`j kodeks Rossijskoj Federacii" ot 25.10.2021 № 136-FZ // Rossijskaya gazeta. 2001 g. № 211-212.
3. Zarubin O.A., Xalikova L.A. Tekhnologiya obrazovaniya zemel`nogo uchastka iz zemel` gosudarstvennoj ili municipal`noj sobstvennosti na osnove sxemy` raspolozheniya zemel`nogo uchastka na kadaastrovom plane territorii // Moskovskij e`konomicheskij zhurnal. 2021. № 12.
4. Soboleva Ol`ga Nikolaevna, Koloshina Galina Viktorovna ANALIZ PONYaTIYa I SPOSOBOV OBRAZOVANIYa ZEMEL`NY`X UChASTKOV // Izvestiya vuzov. Severo-Kavkazskij region. Seriya: Estestvenny`e nauki. 2020. №4 (208).

5. Rukovodstvo pol'zovatelya lichny`j kabinet fizicheskogo licza (Redakciya 2.0)
// oficial`ny`j sajt Rosreestra
6. Kamy`shanskij, V. P. O sushhnosti ponyatij «vklinivanie», «vkraplivanie», «izlomannost` granicz», «cherespolicza» pri formirovanii zemel`ny`x uchastkov, ix tolkovanie / V. P. Kamy`shanskij // Vlast` Zakona. – 2022. – № 4(52). – S. 23-36. – EDN OOPPBQ.
7. Prikaz "Ob utverzhdenii trebovanij k podgotovke sxemy` raspolozheniya zemel`nogo uchastka ili zemel`ny`x uchastkov na kadaastrovom plane territorii i formatu sxemy` raspolozheniya zemel`nogo uchastka ili zemel`ny`x uchastkov na kadaastrovom plane territorii pri podgotovke sxemy` raspolozheniya zemel`nogo uchastka ili zemel`ny`x uchastkov na kadaastrovom plane territorii v forme e`lektronного документа, formy` sxemy` raspolozheniya zemel`nogo uchastka ili zemel`ny`x uchastkov na kadaastrovom plane territorii, podgotovka kotoroj osushhestvlyaetsya v forme dokumenta na bumazhnom nositele" ot 19.04.2022 № P/0148 // Oficial`ny`j internet-portal pravovoj informacii. - 2022 g. - № 0001202206020006

Для цитирования: Волкова Я., Иванчук О. К вопросу об образовании земельных участков из земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Московский экономический журнал. 2023. № 6. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-6-2023-20/>

© Волкова Я., Иванчук О., 2023. Московский экономический журнал, 2023, №