

Коротеева Л. И., Медведев К. А.
L. I. Koroteyeva, K. A. Medvedev

ОСОБЕННОСТИ ОБРАЗОВАНИЯ МНОГОКОНТУРНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

PECULIARITIES OF THE FORMATION OF MULTI-CONTOUR LAND PLOTS

Коротеева Любовь Ивановна – кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и техносферной безопасности Комсомольского-на-Амуре государственного университета (Россия, Комсомольск-на-Амуре); 681013, г. Комсомольск-на Амуре, ул. Ленина, 27; тел. 8(914)187-87-14. E-mail: Lkoroteewa@yandex.ru.

Lubov I. Koroteyeva – PhD in Engineering, Senior Lecturer, Cadastre and Technosphere Safety Department, Komsomolsk-na-Amure State University (Russia, Komsomolsk-on-Amur); 681013, Komsomolsk-on-Amur, Lenin ave., 27; tel. 8(914)187-87-14. E-mail: Lkoroteewa@yandex.ru.

Медведев Константин Александрович – магистрант кафедры кадастра и техносферной безопасности Комсомольского-на-Амуре государственного университета (Россия, Комсомольск-на-Амуре); 681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27. E-mail: kostya_medvedev_1999@mail.ru.

Konstantin A. Medvedev – Master's Degree Student, Cadastre and Technosphere Safety Department, Komsomolsk-na-Amure State University (Russia, Komsomolsk-on-Amur); 681013, Khabarovsky Krai, Komsomolsk-on-Amur, Lenin Ave 27. E-mail: kostya_medvedev_1999@mail.ru.

Аннотация. В данной статье проанализированы способы и особенности образования многоконтурных земель. В качестве примера приведён такой объект, как линия электропередач. При установлении границ многоконтурных ареалов есть определённые особенности в требованиях по установлению таких границ, которые рассматриваются в данной работе как в отношении всего многоконтурного землевладения, так и его частей. Дается разъяснение, почему объединение обычных земельных участков со смежными границами не может быть многоконтурным. Приводятся основные положения в части правил образования многоконтурных земель и их учёта. На конкретном примере рассмотрена подготовка основного документа, на основании которого можно начать процедуру передачи земельного участка в многоконтурном землевладении физическому или юридическому лицу.

Summary. This article analyzes the ways and peculiarities of the formation of multi-contour land. As an example, such an object as a power line is given. When establishing the boundaries of multi-contour areas, there are certain peculiarities in the requirements for establishing such boundaries, which are considered in this paper both for the entire multi-contour landholding and for its parts. An explanation is given as to why the consolidation of ordinary land parcels with contiguous boundaries cannot be multi-contour. The basic provisions in terms of the rules of formation of multi-contour land and their accounting are given. By the concrete example, preparation of the main document based on which it is possible to start the procedure of land plot transfer in multi-contour land tenure to physical or legal person is considered.

Ключевые слова: многоконтурный земельный участок, граница, учёт, кадастровый квартал.

Key words: multi-contour land plot, border, accounting, cadastral quarter.

УДК 332.33

Определение обычного земельного участка (ЗУ) приведено в законодательных документах, основным из которых является «Конституция земли» – Земельный кодекс РФ. В том случае, когда несколько отдельных ЗУ представляют единый земельный комплекс, имеющий в своём составе как участки со смежными границами, так и участки не смежных контуров, то речь идёт о многоконтурном земельном участке. В качестве примера можно рассмотреть такой объект, как линия электропередач. Под каждой опорой данного линейного объекта в определённых границах сформирован обычный земельный участок. Разобщённость границ данных участков позволяет объединить эти участки в многоконтурный ЗУ.

На рис. 1 приводятся методы образования многоконтурных земельных участков.

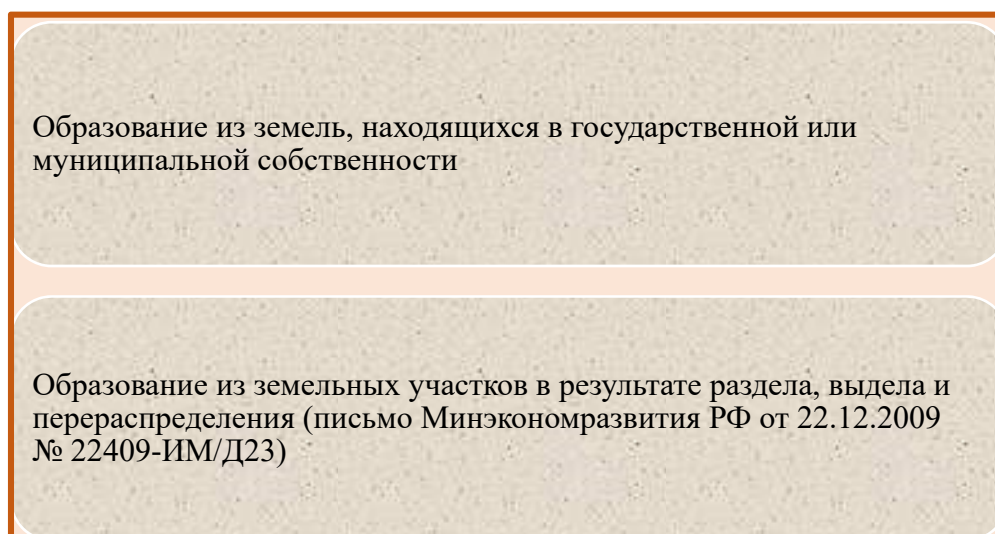


Рис. 1. Методы образования многоконтурных земельных участков

Когда происходит объединение обычных земельных участков со смежными границами, то вновь образованный ЗУ не будет являться многоконтурным, т. к. многоконтурный ЗУ, согласно установленным правилам, не образуется в результате объединения обычных земельных участков со смежными границами, такое объединение должно иметь в обязательном порядке участки, отделённые иными землями, например доро́гой.

Российским законодательством допускается присвоение многоконтурным ЗУ единого кадастрового номера. Кадастровый инженер при оформлении межевого плана на многоконтурное землевладение присваивает номер определённому контуру в многоконтурном ареале, закреплённый как кадастровый, который идентифицирует всё многоконтурное землевладение, а в скобках арабскими цифрами указывает номера каждого из наделов, образующих данный участок. Например, 29:01:010205:123(1), 29:01:010205:124: ЗУ1(1), ЗУ1(1); число, заключённое в круглые скобки, указывает на номер надела того или иного ЗУ. Характерные точки, определяющие местоположение границы многоконтурного землевладения, имеют сквозную нумерацию (порядок следования такой: от самых незначительных объёмов информации до самых значимых). Если необходимо оформить межевой план на образование новых земельных участков и в процессе данного образования изначальное многоконтурное землевладение было сохранено уже как земельный надел с изменениями, то, составляя межевой план, кадастровые инженеры будут присваивать ареалам границ изменённой многоконтурной земли новые обозначения с учётом порядкового номера контура границы. В отдельных случаях требуется образование части многоконтурного ЗУ (см. рис. 2).

В процессе образования многоконтурных ЗУ должны в обязательном порядке соблюдаться определённые законодательством правила (см. рис. 3).

Так как сам процесс образования многоконтурных ЗУ имеет определённые особенности, следовательно, и учёт таких ЗУ также имеет ряд особенностей:

– Учёт таких земельных участков как многоконтурного ЗУ необходимо производить в том кадастровом квартале, в котором он полностью располагается, с присвоением многоконтурному землевладению единого номерного идентификатора.

– Для того чтобы выделить каждый контур многоконтурного землевладения при постановке участка на кадастровый учёт, его наделяют своим номером учёта. Он составлен из двух частей: самого кадастрового номера землевладения и номера контура в многоконтурном землевладении, который обозначен в круглых скобках.

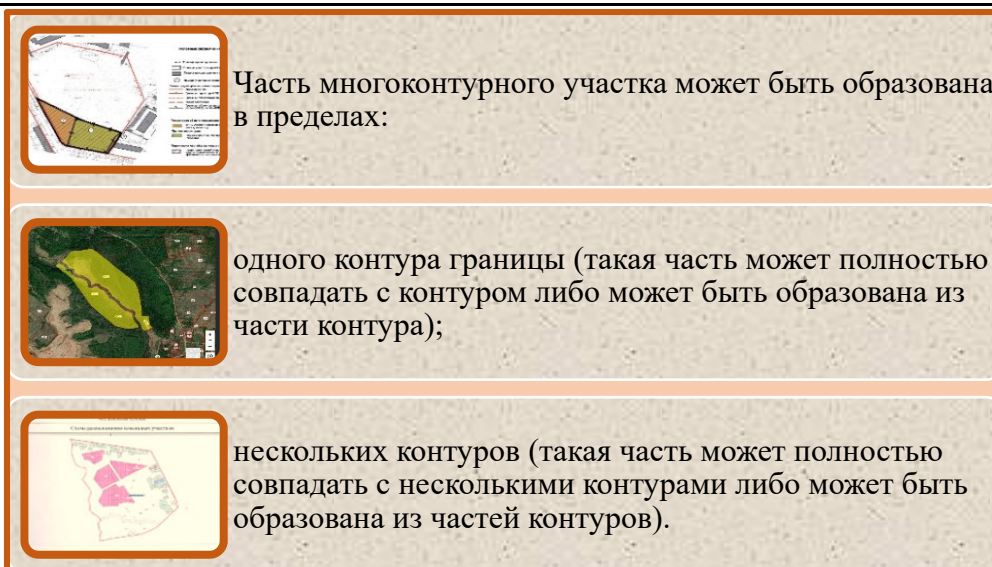


Рис. 2. Образование частей многоконтурных земельных участков

Для того чтобы начать процедуру передачи земельного участка в многоконтурном землевладении физическому или юридическому лицу, необходимо подготовить постановление, в котором говорится о предварительном согласовании с предоставлением в собственность земельного участка и утверждением схемы его расположения.

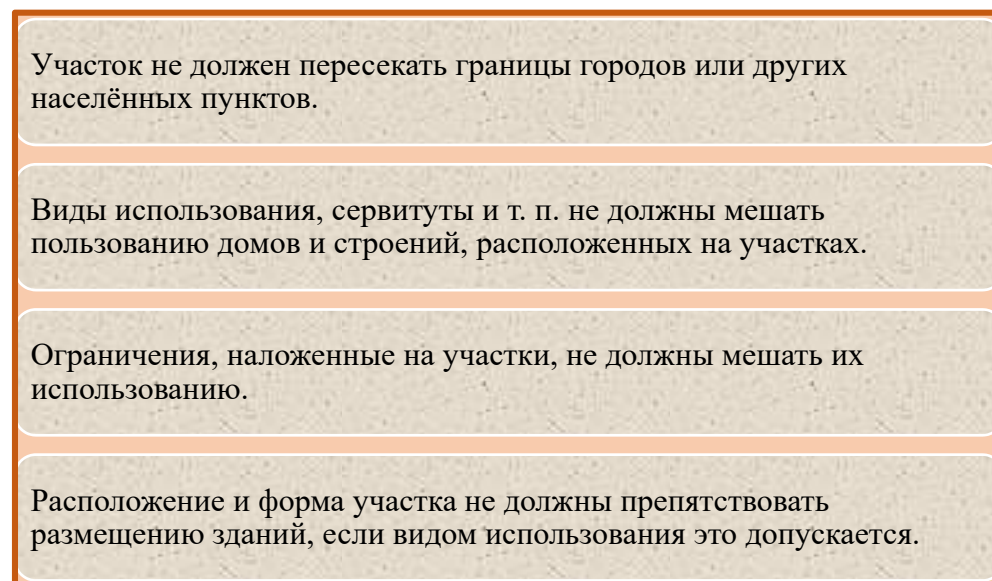


Рис. 3. Правила образования многоконтурных земельных участков

В разработанном и принятом постановлении должны быть указаны документы, на основании которых оформляется постановление. Так, например, вопрос о предоставлении гражданину земельного участка под жилую застройку индивидуального характера, который имеет условный кадастровый № 27:07:0050102: ЗУ1 в с. Пивань Комсомольского муниципального района в Хабаровском крае администрацией района был решён на основании документов, представленных на рис. 4.

Статья 11.10, подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3, статья 39.15
Земельного кодекса Российской Федерации

Приказ Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 г.
№ 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого
использования земельных участков»

Заявление от физического лица

Рис. 4. Основания для согласования предоставления в собственность земельного участка

В результате на основании приведённых документов было решено предварительно согласовать передачу в собственность данного ЗУ с утверждением «Схемы расположения многоконтурного земельного участка», имеющего на тот момент условный номер в кадастровом квартале 27:07:0050102. Площадь квартала 2165 м², в квартал входят два контура, которые относятся по категории к землям населённых пунктов, в территориальной зоне Ж-1 с видом разрешённого использования под индивидуальное жилищное строительство. В составе квартала находится 1519 земельных участков, 718 из которых имеют границы.

Вывод. С появлением понятия «многоконтурный земельный участок» в такой предметной области, как землепользование, возможно решение ряда определённых проблем, возникающих при кадастровом учёте. Упрощается процедура по разделу многоконтурных земель владений, включая оформление, т. к. они, так же как и обычные ЗУ, являются объектами купли-продажи, договоров дарения и аренды.

ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 10.01.2021) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 24.10.2022). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 24.10.2022). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
3. Правила землепользования и застройки // Комсомольск-на-Амуре. Официальный сайт органов местного самоуправления. – Раздел сайта «Деятельность», подраздел «Управление городом». – URL: <https://www.kmscity.ru/activity/city/land-use/rules/docs> (дата обращения: 06.06.2022). – Текст: электронный.
4. Галкина, Е. Г. Анализ успешного опыта организации современных жилых кварталов в России // Е. Г. Галкина, К. С. Зубкова // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о природе и технике. – 2021. – № V-1 (53). – С. 96-102.
5. Гринкруг, Н. В. Современные тенденции в панельном домостроении / Н. В. Гринкруг, Т. М. Михайлова // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о природе и технике. – 2021. – № V-1 (53). – С. 110-115.
6. Демидова, П. М. Развитие кадастровой деятельности в России на современном этапе / П. М. Демидова // Геодезия, картография, геоинформатика и кадастры. Наука и образование: сборник материалов III Всероссийской научно-практической конференции / Науч. ред. О. А. Лазебник. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный университет, 2019. – С. 528-530.

7. Димитриади, Е. М. Комплексный подход к формированию колористики городской среды / Е. М. Димитриади // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о человеке, обществе и культуре. – 2020. – № I-2 (41). – С. 9-13.
8. Димитриади, Е. М. Анализ архитектурно-колористической образности городов Дальнего Востока / Е. М. Димитриади // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о человеке, обществе и культуре. – 2021. – № II-2 (50). – С. 4-10.
9. Лазарева, О. С. Земельная политика как фактор экономического роста региона / О. С. Лазарева, О. Е. Лазарев // Теоретические, экспериментальные и прикладные исследования молодых учёных Тверского государственного технического университета: сборник научных трудов. – Тверь: Тверской государственный технический университет, 2017. – С. 264-268.
10. Мезенина, О. Б. Управление земельными ресурсами России на современном этапе / О. Б. Мезенина, А. В. Лантанова, А. А. Рассказова. – Екатеринбург: УГЛТУ, 2012. – 63 с.
11. Сохацкая, Д. Г. Предметно-функциональный код как компонент дизайн-кода / Д. Г. Сохацкая // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о человеке, обществе и культуре. – 2019. – № IV-2 (40). – С. 62-66.
12. Сохацкая, Д. Г. Символический код как компонент дизайн-кода культурного пространства города Комсомольска-на-Амуре / Д. Г. Сохацкая // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о человеке, обществе и культуре. – 2020. – № VIII-2 (48). – С. 52-57.
13. khabkrai.ru: официальный сайт Хабаровского края и Правительства Хабаровского края. – Хабаровский край. 2022 –. – URL: <https://www.khabkrai.ru> (дата обращения: 28.04.2022). – Режим доступа: свободный. – Текст: электронный.
14. easymoneyinfo.ru: официальный сайт Инвестиции в земельные участки. – Легкие деньги. 2022 –. – URL: <https://easymoneyinfo.ru/vse-ob-investitsiyah-v-zemelnye-uchastki/> (дата обращения: 22.04.2022). – Режим доступа: свободный. – Текст: электронный.
15. Информационный портал Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ. – URL: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 22.04.2022). – Режим доступа: свободный. – Текст: электронный.
16. Свитин, В. А. Теоретические основы кадастра: учеб. пособие / В. А. Свитин. – Минск: Новое знание; Москва: ИНФРА-М, 2020. – 256 с.
17. Шмидт, И. В. Ведение государственного кадастра недвижимости на региональном уровне: учебно-методическое пособие / И. В. Шмидт. – Саратов: Корпорация «Диполь», 2014. – 206 с.