

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

На правах рукописи

Медведев Константин Александрович

**Анализ и особенности формирования и постановки на  
государственный кадастровый учёт многоконтурных объектов  
недвижимости**

Направление подготовки 21.04.02  
«Землеустройство и кадастры»

АВТОРЕФЕРАТ  
МАГИСТЕРСКОЙ ДИССЕРТАЦИИ



2023

Работа выполнена в ФГБОУ ВО  
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Научный руководитель: кандидат технических наук, доцент  
кафедры «Кадастры и техносферная  
безопасность» Коротеева Любовь  
Ивановна

Рецензент: Заместитель нач. Зем. Отдела УАиГ  
Администрации г. Комсомольск-на-амуре  
Блажина Валерия Анатольевна

Защита состоится 21 июня 2023 г. в 9:00 часов на заседании государственной экзаменационной комиссии по направлению подготовки 21.04.02 – «Землеустройство и кадастры» в ФГБОУ ВО «КнАГУ» по адресу: 681000, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27, ауд. 124/1.

Автореферат разослан 19 июня 2022 г.

Секретарь ГЭК

О. Н. Борзова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

**Актуальность темы** подтверждается тем, что ранее учтенные единые землепользования фактически существуют, однако юридически они уже отменены, вместе с этим согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 декабря 2009 г. № 22409-ИМ/Д23, входящие в многоконтурные земельные участки территории, земельными участками не считаются, при этом остаются проблемными вопросами постановка на учет территорий, входящих в многоконтурные земельные участки (МЗУ).

На протяжении всей своей жизни каждый гражданин Российской Федерации сталкивается с проблемой регистрации права собственности на приобретённый объект. К объектам недвижимого имущества современное российское законодательство применяет правила проведения гражданами и юридическими лицами действий по оформлению и постановки на кадастровый учет объекта недвижимости.

Проблема исследования заключается в том, что для того, чтобы зарегистрировать свои права, объект должен приобрести материальную форму, а в случае с недвижимостью конкретные границы своего недвижимого имущества, которые должны быть сформированы с точки зрения геометрии и координаты поворотных точек такой границы находится в необходимой для этого системе координат

**Предметной областью исследования** являются нормативно-правовые акты, регламентирующие кадастр недвижимости многоконтурных земельных участков

**Объектом исследования** являются многоконтурные земельные участки (МЗУ).

**Цель магистерской диссертации:** проанализировать особенности формирования и постановку на государственный кадастровый учет многоконтурных объектов недвижимости.

**Для достижения цели были поставлены следующие задачи:**

1. Рассмотреть общие сведения в отношении формирования многоконтурного земельного участка из обычного земельного участка (ЗУ).

2. Выявить особенности предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных ЗУ.

3. Определить особенности формирования (образования) многоконтурных земельных участков.

4. Проанализировать учет многоконтурных земельных участков в информационной системе Государственный кадастр недвижимости.

5. Определить правовую характеристику кадастрового учета многоконтурных земельных участков и особенностей осуществления ГКУ в отношении многоконтурных земельных участков.

6. Рассмотреть особенности межевания и правоприменительную практику в отношении многоконтурных землевладений.

7. Представить многоконтурный земельный участок как объект земельных отношений.

**Методологической основой** диссертационного исследования являются в первую очередь анализ нормативно-правовой и законодательной литературы по вопросам введения кадастра недвижимости, также общенаучные методы исследования такие как методы познания, описания, моделирования, абстрагирования. Частно-научные методы применялись с учетом принципов системности, а также методы сбора и обработки первичной информации, описание, обобщение, анализ и синтез, методы моделирования решений.

**Практическая значимость** магистерской диссертации заключается в возможности практического использования полученных в рамках магистерской диссертации результатов : для использования в учебных курсах; написания курсовых работ и ВКР.

**Личный вклад автора** заключается в выполнении основного объема теоретических и практических исследований, изложенных в диссертационной работе, включая проведение исследований, анализ и оформление результатов.

**Публикации.** Коротеева, Л.И. Анализ и особенности формирования и постановки на государственный кадастровый учет многоконтурных земельных участков / Л.И. Коротеева, К.А. Медведев // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о природе и технике.

**Структура и объём работы.** Диссертация состоит из введения, 4 глав, заключения, списка используемых источников и приложения. Объем диссертации 81 страниц.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении** даны цель, задачи, объект и предмет исследования, обоснована актуальность данной темы

**В первой главе** представлены «Общие сведения» и раскрыто понятие многоконтурного земельного участка, его образование из обычного земельного участка, основные принципы ведения кадастра недвижимости многоконтурных участков, основные принципы государственного кадастра, а также порядок ведения кадастра недвижимости. Исследуются особенности предоставления сведений кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках.

Многоконтурный земельный участок, представляет собой землевладение, которое включает в себя два и более контура, которые разделены другими землями, не являющимися частью данного надела.

Основные отличия многоконтурного земельного участка представлены на рисунке 1.

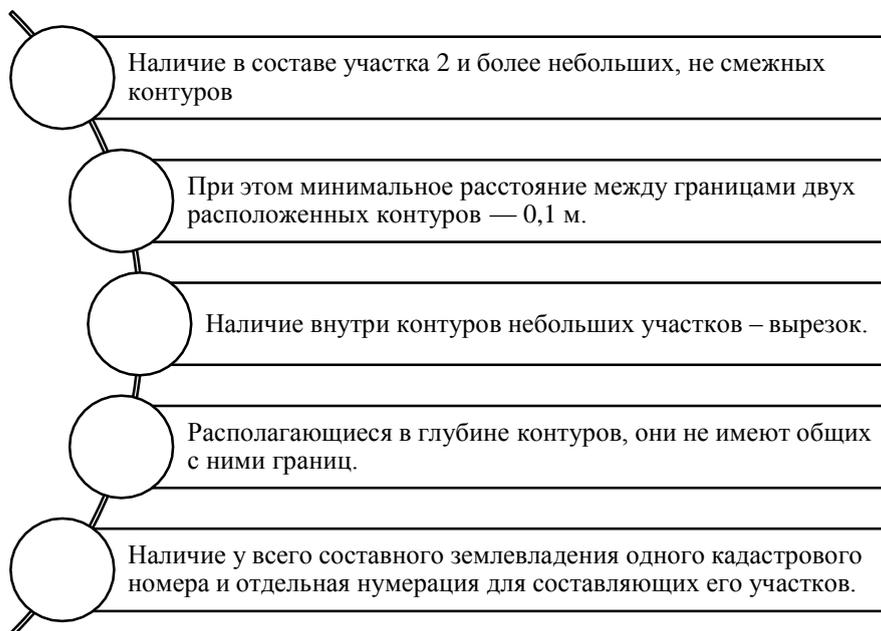


Рисунок 1 – Основные отличия многоконтурного земельного участка

Приведем некоторые примеры обозначения: ЗУ1(1), ЗУ1(2) – обозначают участки №1 и №2 многоконтурного землевладения.

Границы образуемого многоконтурного участка не должны пересекаться с границами муниципальных образований или населенных пунктов при этом под их пресечением понимается (рисунок 2):

- фактическое пересечение границы;
- расположение хотя бы одного контура за границей.



Рисунок 2 – Границы образуемого многоконтурного участка

Многоконтурный земельный участок – это участок, который представляет собой несколько контуров (рисунок 3):

- контура, разделенные между собой землями или другими земельными участками;
- участки с вкраплениями (с «дырками» внутри).



Рисунок 3 – Расположение многоконтурных участков

Многоконтурный участок, который уже прошел кадастровый учет, становится источником образования новых земельных участков (рисунок 4):

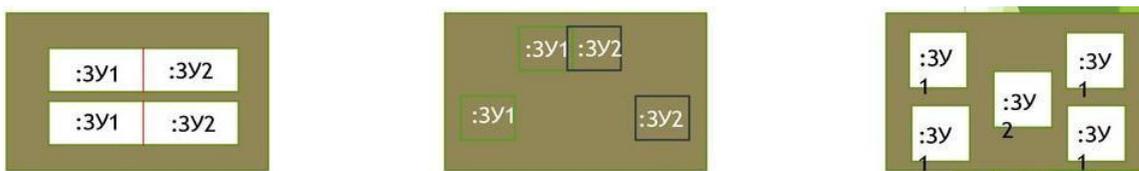
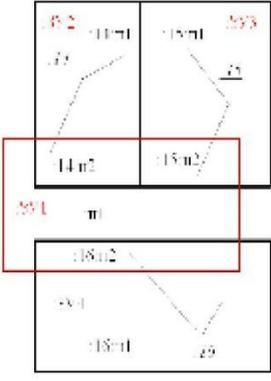


Рисунок 4 – Объединение, перераспределение и выдел многоконтурного земельного участка

В отношении многоконтурных земельных участков применимы все перечисленные в пункте 1 статьи 11.2 ЗК РФ способы образования, представленные в таблице 1.

Таблица 1 – Способы образования многоконтурного земельного участка

Способ	Графическое изображение
в результате раздела	
в результате выдела	
Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	
в результате перераспределения	

Площадь многоконтурного надела определяется суммой всех площадей его контуров. Все работы по составлению плана, полевым работам, выдаче кадастрового паспорта и т.д. должны проводиться специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию и опыт работы.

Таким образом, приходим к выводу о том, что введение в область землепользования понятия «многоконтурного земельного надела» обосновано некоторыми значительными особенностями, в результате анализа которых

приходим к выводу, что многоконтурный земельный участок – это новшество, которое способствует решению проблемы кадастрового учета и упрощает раздел земель, относящихся к многопрофильным их оформлению в качестве объекта договора дарения, ренты, купли-продажи. Все вышеперечисленные действия от образования земельного участка и кадастрового учета до продажи, дарения, сдачи в аренду, стоит производить при помощи услуг специализированных организаций или юридических лиц

**Во второй главе** рассмотрены особенности формирования (образования) многоконтурных земельных участков. Образование многоконтурных земельных участков осуществляется по общим правилам образования земельных участков.

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.

Многоконтурный земельный участок не может быть образован в результате объединения обычных земельных участков (т.е. земельных участков, не являющихся многоконтурными), поскольку объединение применяется только в отношении смежных земельных участков (земельных участков, имеющих общие границы (части границы)). Следовательно, многоконтурные земельные участки не могут быть образованы в результате объединения земельных участков, не имеющих общих границ (частей границ).

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) обычный земельный участок, а существование исходных земельных участков (включая исходный многоконтурный земельный участок либо ранее учтенное единое землепользование) прекращено с момента государственной регистрации прав на образуемые земельные участки.

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 момента государственной регистрации прав на образуемые земельные участки. Обязательным условием осуществления перераспределения является наличие у исходных земельных участков смежных границ.

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.

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 третьей главе** «Кадастр недвижимости многоконтурных земельных участков» дана правовая характеристика кадастрового учета многоконтурных земельных участков и рассмотрены особенности формирования государственного кадастра недвижимости в отношении многоконтурных участков.

Главой 1 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) установлены общие правила образования земельных участков, которые действуют при учет определенных особенностей.

Основные способы образования многоконтурных земельных участков, согласно выше названной главы представлены на рисунке 5.

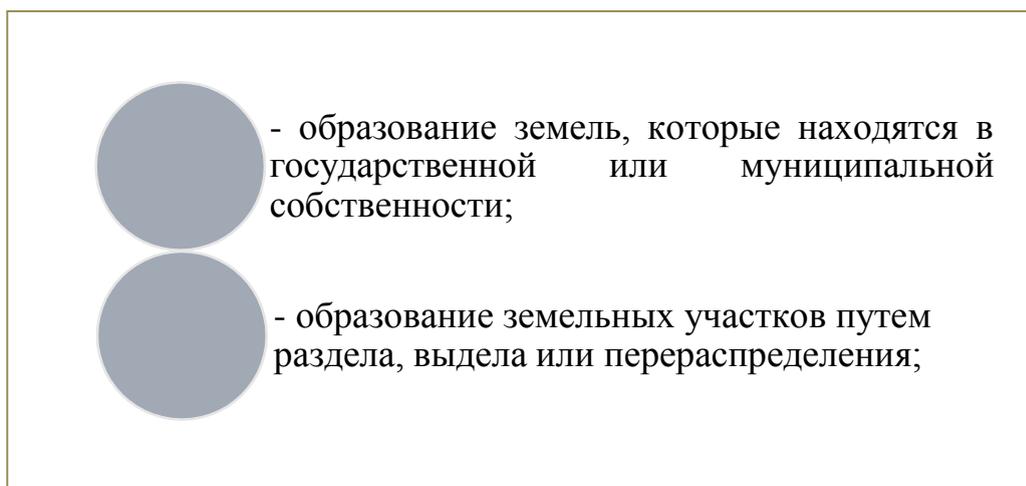


Рисунок 5 – Способы образования многоконтурных земель

Стоит отметить, что многоконтурный участок не может образоваться путем объединения обычных участков, то есть тех участков, которые не являются многоконтурными (ст. 11.6 Земельного кодекса). Таким образом, многоконтурные земельные участки не могут быть образованы в результате объединения земельных участков, не имеющих общих границ.

Поставленный на учет многоконтурный земельный участок могут являться источниками образования новых земель. В таком случае многоконтурный земельный участок является либо ранее учтенным, либо находится в числе многоконтурных, в которых соблюдается условие смежности одного или более контуров их границ [3].

Многоконтурные земельные участки должны соответствовать всем требованиям действующего законодательства к земельным участкам, в частности, требованиям статьи 11.9 Земельного кодекса. Образование части многоконтурного земельного участка представлено на рисунке 6.



Рисунок 6 – Составные части многоконтурного земельного участка

Во втором случае часть многоконтурного земельного участка или границы представляет собой несколько контуров.

Вывод: многоконтурный земельный участок – это совокупность контуров, которые отделены друг от друга иными земельными участками или

землями.

Многоконтурные земельные участки занимают значительное место среди остальных объектов недвижимости. К примеру, стоит привести многоконтурный участок, который образуется под опорами отдельной линии электропередач, при этом каждый контур данного участка находится под каждой отдельной опорой, а в их совокупности образуется многоконтурный участок. Многоконтурные земельные участки также могут находиться в составе земель сельскохозяйственного назначения или лесного фонда.

Законодательством регулируются вопросы многоконтурных участков, но в Земельном кодексе РФ не упоминается о данном виде земельных участков. Минэкономразвития Российской Федерации были разъяснены некоторые вопросы, которые касались способов образования многоконтурных земельных участков.

В четвертой главе представлена «Практическая часть» исследования, которая заключается в рассмотрении особенностей раздела и кадастрового учета многоконтурного земельного участка на конкретном примере, рассматривается и анализируется конкретный земельный участок (участки), характеризуется межевой план многоконтурного ЗУ (текстовая и графическая части), дается описание процедуры раздела многоконтурного ЗУ, договор на оформление многоконтурного ЗУ (аренда, дарение, купля - продажа).

Завершается глава процедурой описания кадастрового учета со всеми оформленными документами.

Данная глава подготовлены на основе материалов, собранных и, обработанных по результатам прохождения преддипломной практики в Земельном отделе УАиГ города Комсомольска - на - Амуре и сотрудничестве с ООО "Кадастр".

Образование многоконтурных земельных участков регулируется правилами главы I.1 Земельного кодекса РФ. В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ многоконтурные земельные участки формируются путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков либо выделения из

земельных участков, а также из наделов, принадлежащих на праве собственности государству или муниципалитету.

На основании Федерального закона «О ГКН» прекратилась постановка на государственный кадастровый учет единых землепользований – составных земельных участков, куда могли входить садоводческие, полевые, лесные участки и т.п. Однако на основании письма от 16 января 2009 г. № 266 – ИМ/ Д 23 допускается возможность постановки на государственный кадастровый учет многоконтурных земельных участков. Основным различием между единым землепользованием и многоконтурным участком является то, что каждому обособленному участку единого землепользования присваивался кадастровый номер, а каждой части многоконтурного земельного участка – не присваивается, кадастровый номер имеет только сам многоконтурный земельный участок. Таким образом на сегодняшний день российское законодательство позволяет присваивать многоконтурным земельным участкам единый кадастровый номер. Участок со множеством контуров гораздо сложнее обмежевать. Соответственно, межевой план по итогам установления границ таких участков будет несколько отличаться от межевания обычных земель, но составляется он по аналогии с межевым планом на обычный земельный участок. На многоконтурный участок оформляют один план межевания вне зависимости от количества кадастровых кварталов, в пределах которых многоконтурный земельный участок располагается. Наличие межевого плана позволяет присвоить многоконтурной земле кадастровый номер. В документе содержится вся точная информация о каждой части земельного участка.

Если межевой план составляется для многоконтурного земельного участка, который образован в результате деления одного участка, то в такой план следует обязательно внести данные о преобразованных землях и их частях.

В межевом плане необходимым условием является составление

заключения кадастровым инженером.

Заключение оформляется, если в ходе проведения межевания специалистом были обнаружены какие-либо несоответствия в сведениях о расположении земельных границ либо были засвидетельствованы возражения в отношении расположения земельного участка, который был выделен в счет доли из общей права собственности.

Заполняя межевой план, кадастровый инженер обозначает один контур границы многоконтурного земельного участка кадастровым номером всего земельного участка и записанного в скобки порядкового номера одного из наделов арабскими цифрами.

## ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

На протяжении всей своей жизни каждый гражданин Российской Федерации сталкивается с проблемой регистрации права собственности на приобретенный объект. К объектам недвижимого имущества современное российское законодательство применяет правила проведения гражданами и юридическими лицами действий по оформлению и постановки на кадастровый учет объекта недвижимости.

В данной работе была поставлена цель проанализировать и выявить особенности формирования и постановки на государственный кадастровый учёт многоконтурных объектов недвижимости, в результате рассмотрения следующих задач:

Рассмотрены общие сведения в отношении формирования многоконтурного земельного участка из обычного земельного участка

Выявлены особенности предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных ЗУ.

Определены особенности формирования (образования) многоконтурных земельных участков.

Проанализирован учет многоконтурных земельных участков в информационной системе Государственный кадастр недвижимости.

Была дана правовая характеристика кадастрового учета многоконтурных земельных участков и особенностей осуществления ГКУ в отношении многоконтурных земельных участков.

Рассмотрены особенности межевания и правоприменительная практика в отношении многоконтурных землевладений на примере.

Таким образом, несмотря на то, что существуют проблемные вопросы постановки на учёт территории, входящей в многоконтурный земельный участок, в пределах г. Комсомольска-на-амуре и Хабаровского края в целом, такие работы производятся

## **СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**

Коротеева, Л.И. Анализ и особенности формирования и постановки на государственный кадастровый учет многоконтурных земельных участков / Л.И. Коротеева, К.А. Медведев // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о природе и технике. – 2023. – № 3 (67). – С. 97-101.