

Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 24.08.2018
№Д23и-4640

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращения Росреестра по вопросу перераспределения земель и нескольких земельных участков и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) при перераспределении нескольких смежных земельных участков, и существование таких исходных смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Таким образом, положения абзаца второго пункта 1 статьи 11.7 ЗК РФ прямо указывают на то, что с землями может перераспределяться только один земельный участок.

При этом, по мнению Департамента недвижимости, расхождение в позициях относительно количества земельных участков, которые могут одновременно перераспределяться с землями, возникает в том числе в связи с использованием в статьях 39.28 и 39.29 ЗК РФ формулировки «перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, из которой можно сделать вывод о допустимости перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, одновременно с землями и земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности».

Вместе с тем, Департамент недвижимости отмечает, что согласно пункту 3 статьи 11.7 ЗК РФ главой V.4 ЗК РФ устанавливаются только случаи, при которых допускается осуществлять образование земельных участков путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков, находящихся в частной собственности, и порядок действий, обеспечивающих образование земельных участков таким способом.

При этом указанной главой не устанавливаются правила образования земельных участков путем перераспределения, в том числе какие земельные участки могут быть исходными земельными участками (несколько смежных земельных участков, либо земли и земельный участок) и какие последствия наступают (образуются несколько других смежных земельных участков, а существование исходных смежных земельных участков прекращается и образуется новый земельный участок).

Таким образом, при перераспределении земель и (или) земельных участков, в том числе при соблюдении условий, указанных в пункте 1 статьи 39.27 и пункте 1 статьи 39.28 ЗК РФ, не допускается.

Кроме того, следует отметить, что перераспределение земель и земельных участков, находящихся в частной собственности, должны соблюдаться правила, и предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, либо образуемых из земель или земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, регулируется разными главами ЗК РФ. Такое разделение было введено не только в связи с разным порядком осуществления указанных процедур, но и в связи с тем, что перераспределение земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной

собственности, не должно приводить к значительному увеличению площади земельного участка, находящегося в частной собственности, не должно приводить к значительному увеличению площади земельного участка, находящегося в частной собственности, а призвано помочь устранить недостатки в землепользовании. В этом случае увеличение площади земельного участка является лишь побочным следствием, а не целью перераспределения.

Иное толкование положений ЗК РФ о перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, обесценивает требования ЗК РФ о предоставлении земельных участков на торгах.

Если рассматривать другой способ образования земельных участков, предполагающий увеличение площади исходного земельного участка, а именно объединение земельных участков (статья 11.6 ЗК РФ), то следует отметить, что ЗК РФ запрещается объединение земельных участков, находящихся в частной собственности. Это также свидетельствует о необходимости установления барьера для увеличения площадей земельных участков, находящихся в частной собственности в обход конкурсного порядка предоставления земельных участков.

Дополнительно Департамент недвижимости обращает внимание, что в соответствии со статьей 10 Конституции Российской Федерации государственная власть в Российской Федерации осуществляется на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную. При этом органы законодательной, исполнительной и судебной власти самостоятельны.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2017 г. № 24-П практикообразующее значение имеют, по сути, только акты Президиума и Пленума Верховного Суда Российской Федерации, к ним не могут быть отнесены даже определения судебных коллегий Верховного Суда Российской Федерации по конкретным делам.

С учетом изложенного судебные акты, вынесенные по определенному делу, на основании определенных доказательств, не являются нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе не составляют правовой основы регулирования земельных отношений, установленной статьей 2 Земельного кодекса Российской Федерации.

С учетом приведенного дополнительного обоснования Департамент недвижимости подтверждает изложенную в письме Минэкономразвития России от 10 октября 2017 г. №Д23и-5855 позицию относительно невозможности перераспределения нескольких земельных участков и земель.