

Письмо от 8.11.2013 № ОГ-Д23-15388 об образовании земельного участка

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 1 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 Земельного кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Пунктами 1 и 2 статьи 11.9 Земельного кодекса установлено, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами, а на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом, другими федеральными законами.

Таким образом, при разделе исходного земельного участка образуются несколько земельных участков, площадь каждого из которых должна соответствовать предельным минимальным размерам.

Частью 8 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) установлено, что площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость (то есть в рассматриваемом случае эта площадь равна 599 кв. м).

При этом, учитывая положения пункта 71 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42, пункта 44 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о площади земельного участка, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка.

Предельно допустимая погрешность определения площади земельных участков рассчитывается с целью определения точности вычисления.