

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

17.12.2025 № 18-04589/25

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра
(по списку)

Управление кадастровых работ и землеустройства Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в связи с поступающими от территориальных органов Росреестра писем по вопросу образования земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ (далее – ККР), сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) при выполнении ККР образование земельных участков, осуществляется только в случае если образование таких земельных участков предусмотрено документами, указанными в части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.

В результате выполнения ККР обеспечивается образование земельных участков, в том числе на которых расположены здания, включая многоквартирные дома, сооружения (за исключением сооружений, являющихся линейными объектами), земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, а также земельных участков общего назначения в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, земельных участков в границах территории гаражного назначения, в том числе земельных участков общего назначения в границах такой территории (пункт 3 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ).

Согласно части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в ходе выполнения ККР осуществляется образование:

1) земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, и земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, **если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории;**

2) земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, *если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания земельного участка или земельных участков, утвержденным в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;*

3) земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории либо в случае, *если применительно к такой территории утвержден проект организации и застройки территории или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах такой территории, на основании указанных проекта или документа (при наличии таких утвержденных проекта или документа);*

4) лесных участков, *если образование таких лесных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном лесным законодательством, проектной документацией лесных участков;*

5) земельных участков, занятых зданиями, сооружениями (за исключением линейных объектов) не указанных в пунктах 1 - 4 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, расположенных в границах территории, применительно к которой в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, утвержден проект межевания территории, *если образование таких земельных участков предусмотрено данным проектом межевания территории;*

6) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в случаях, предусмотренных федеральными законами на основании утвержденной в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), *схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.*

Исходя из содержания пункта 6 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ при выполнении ККР образование земельных участков, незанятых зданиями, сооружениями может осуществляется на основании утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

При этом необходимо отметить, что согласно части 15 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета такого земельного участка, не будет осуществлена государственная регистрация права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, постоянного

(бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, аренды, доверительного управления, орган регистрации прав снимет такой земельный участок с государственного кадастрового учета, за исключением образуемых при выполнении ККР занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.10 ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 ЗК РФ.

В силу пункта 2 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с утвержденной в порядке, установленном ЗК РФ, схемой расположения земельного участка допускается при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 указанной статьи, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При этом схема расположения земельного участка утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если иное не предусмотрено ЗК РФ (пункт 13 статьи 11.10 ЗК РФ).

С учетом изложенного, образование земельных участков на основании схемы расположения земельного участка в рамках ККР возможно при наличии на момент выполнения ККР утвержденной в порядке, установленном ЗК РФ, схемы расположения земельного участка и при условии, если образование таких земельных участков предусмотрено федеральными законами.

Кроме того, из положений статей 42.1, 42.4 Закона № 221-ФЗ, статьи 24.1 Закона № 218-ФЗ следует, что по результатам выполнения ККР обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для государственного кадастрового учета сведения, в том числе об образуемых земельных участках, расположенных в границах территории выполнения ККР.

В этой связи образование земельного участка на основании утвержденной в порядке, установленном ЗК РФ, схемы расположения земельного участка может быть осуществлено во всех допустимых федеральными законами случаях либо путем подготовки межевого плана в частном порядке, либо карты-плана территории в рамках ККР.

Отмечаем, что федеральным законом от 31.07.2025 № 344-ФЗ «О внесении изменений в статью 4 Федерального закона «О публично-правовой компании «Роскадастр» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ППК «Роскадастр» наделена полномочиями по подготовке схемы

расположения земельного участка на условиях, предусмотренных соглашением, заключенным в соответствии с частями 6 и 7 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр» между этой компанией и органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, уполномоченными на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также федеральными законами установлены случаи образования земельных участков **на основании схемы расположения при отсутствии проекта межевания территории:**

- в отношении земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (часть 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»);

- в отношении земельных участков, расположенных в границах территории гаражного назначения (часть 3 статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). При этом, если отсутствуют права на указанные объекты, а также отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование соответствующего земельного участка, либо если утвержденный проект межевания территории не предусматривает образование соответствующего земельного участка, это не является препятствием для выполнения кадастровых работ или ККР и осуществления государственного кадастрового учета указанных объектов на основании документов, подготовленных по результатам таких работ. В указанном случае ККР могут выполняться в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Начальник
Управления кадастровых
работ и землеустройства



М.Д. Харитов