

Что такое единое землепользование и способы его преобразования



Какие преобразования возможно провести с земельным участком, находящимся в правовом режиме единого землепользования? Практическое применения данной процедуры в рамках действующей правовой базы будет рассмотрено в представленной статье.

Понятие единого землепользования

Термин единое землепользование используется для обозначения земельной площади, разделенной на несколько наделов (контуров) общественными сооружениями или территориями, но принадлежащей одному собственнику.

Следует разграничивать термины единое землепользование и фактически единый надел. Единый надел это площадь земли, состоящая из нескольких территорий, имеющих либо совместные границы, либо территориально разграниченные части. Каждый контур земли учитывается под индивидуальным кадастровым обозначением.

Соответственно, единым наделом следует называть совокупность земельных участков, имеющих общую принадлежность и находящихся во владении у одного хозяина. Каждая часть земельной площади характеризуется отдельными геодезическими параметрами. В отдельных случаях геодезические сведения наделов могут быть объединены.

Участки с правовым статусом единого землепользования могут быть 2 разновидностей:

- условно обособленные;

- фактически обособленные.

Принципиальное различие условно обособленных и фактических участков заключается в месторасположении и наличии общих границ.

Зачастую подобные наделы расположены вплотную к соседним участкам, не относящимся к единому землепользованию. Наделы, названные условными, по своей сути являются смежными. Но у смежных наделов существует разделение. Кроме того, они определены условными границами.

Режим единого землепользования используется для земель, принадлежащих садоводческим кооперативам и объединениям. Данные участки расположены изолированно друг от друга, имеют индивидуальные обозначения в кадастровом учете госреестра, но они входят в общую массу единого землепользования.

Ранее сельхоз предприятиям принадлежали большие площади земельных участков, разделенные на обособленные части (отсутствуют смежные разграничения).

Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» от 24.06.2007 № 221-ФЗ введен термин – «многоконтурный участок» взамен ранее применяемого «единое землепользование».

Новые подходы к территориальному разделению земель установлены в 2011 году нормативным актом министерства экономического развития РФ (Приказ № 144 от 04.04.2011).

В начале 2017 года разработан новый режим кадастрового деления земельных наделов, расположенных в РФ (Приказ министерства экономического развития от 24.11.2015 № 877).

Многоконтурность участка предполагает, что для каждой, входящей в его состав конкретной части земли, определены свои границы.

Отличия многоконтурных участков от единого землепользования:

- обособленные контурами участки являются разграниченными наделами земли и не относятся к объектам недвижимости, в то время как участки, находящиеся в режиме землепользования обладают индивидуальными кадастровыми номерами;
- контурные участки не имеют совместных ограничивающих линий, тогда как единое землепользование объединяет условные (смежные по своему составу) наделы.

Однако, несмотря на внесение изменений в законодательство в части отмены правового режима единого землепользования, участки, сформированные по этому принципу до вступления в действие поправок, продолжают находиться в том же режиме (все ранее присвоенные характеристики остаются в силе).

Таким образом, законом не предусмотрен автоматический переход площадей общего землепользования в многоконтурные наделы.

В связи с отменой правового института единого землепользования возникли неоднозначные ситуации по поводу регулирования уже существующих в этом режиме земель. Разъяснения по данному вопросу, в том числе и в части образования новых территорий из общего землепользования даны в письме министерства экономического развития от 22.12.2009 № 22409ИМ/Д23.

Вновь созданные наделы земли могут образовываться из единого землепользования следующими путями:

- через механизм присоединения смежных наделов к участку, находящемуся в общем землепользовании;
- в результате разграничения единого участка землепользования на несколько территорий;
- в результате формирования единого землепользования и стандартного надела;
- через процедуру выделения площади земли из единого землепользования.

Таким образом, преобразование единого землепользования происходит в рамках многоконтурных или стандартных наделов.

К примеру, к единому землепользованию добавляется надел, расположенный к непосредственной близости. В результате образуется стандартный участок с единым контурным ограничением. В случае образования нескольких контуров надел будет именоваться многоконтурным.

По итогам преобразования единого землепользования (дробления и выделения новых участков) прежний правовой режим становится недействительным.

Все наделы, входящие в совокупность земель единого пользования, учтены в кадастре под отдельными уникальными номерами. В целях выделения участка из единого состава подавайте обращение в кадастровую палату с обязательным обоснованием причин подобных действий.

В кадастровую службу направьте комплект документов, необходимый для узаконивания прав владельца:

- свидетельство, подтверждающее право собственности;
- паспорт кадастрового учета;
- схему межевания с определением замеров и границ вновь создаваемого надела.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод, что формирование режима единого землепользования осталось в прошлом. В настоящее время подобные наделы не образуются. По мере перераспределения данных земель и появления новых объектов, в едином пользовании остается все меньше земельных участков. Однако оставшиеся площади по-прежнему именуются едиными землепользованиями. Законодательством не установлено каких-либо запретов по их отчуждению. Собственник вправе продавать, отдавать в дар или передавать по наследству эти участки.