

Письмо Министерства экономического развития РФ от 16.02.2016 г. № 19-00221/16 «О государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка»

Управление обеспечения кадастровых и землеустроительных работ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в рамках установленной компетенции обращение, поступившее в Росреестр из Минэкономразвития России, сообщает.

В связи с отсутствием сведений об объекте недвижимости: об адресе, местоположении, кадастровом номере земельного участка, рассмотреть обращение по существу не представляется возможным.

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

Согласно статье 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) при постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, учете части земельного участка или государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка в орган кадастрового учета вместе с соответствующим заявлением должен быть представлен межевой план. Форма межевого плана и требования к его подготовке утверждены приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее - приказ № 412).

На основании части 9 статьи 38 Закона о кадастре при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется, исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа - из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В соответствии с пунктом 67 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом № 412 (далее - Требования), выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка проводится на основании документов, перечисленных в части 9 статьи 38 Закона о кадастре. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные».

При отсутствии указанных документов местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности 15 и более лет (далее - картографические материалы). Кроме того, полагаем, в случае отсутствия картографических материалов государственного кадастра при проведении кадастровых работ, кадастровый инженер в том числе может использовать сведения, подтверждающие нахождение объекта недвижимости, в виде картографических материалов более мелкого масштаба, а также иной вспомогательный материал, который не противоречит результатам проведенного межевания - генеральный план территории, план садового товарищества, план БТИ и другие материалы.

Вместе с тем в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например, забор);

сведения, обосновывающие существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Кроме того, согласно пункту 21 Требований при необходимости для подготовки межевого плана могут быть использованы картографические материалы, в том числе картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Также в качестве справочных документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков 15 и более лет, могут быть использованы ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации; материалы межевых (землеустроительных) дел из государственного фонда данных; материалы лесоустройства, плано-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых, сельских органах местной администрации; документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов); проекты организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения; и иные документы.

В свою очередь наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе «Исходные данные», указанные документы или их копии в состав приложения к межевому плану не включаются.

Учитывая изложенное, требования органа кадастрового учета правомерны.

При этом согласно части 3 статьи 38 Закона о кадастре, если в соответствии со статьей 39 Закона о кадастре местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования. Порядок согласования местоположения границ земельных участков регламентирован статьями 39, 40 Закона о кадастре.

Вместе с тем, по мнению УОКЗР, подтверждением правомерности определенного кадастровым инженером местоположения границ земельного участка являются подписи заинтересованных лиц, содержащиеся в акте согласования местоположения границ земельного участка, оформленном в соответствии с положениями статьи 40 Закона о кадастре.

Начальник Управления обеспечения
кадастровых и землеустроительных работ

Молоденков Д.А.