

Письмо № ОГ-Д23-4408 от 17 апреля 2017 г. относительно уточнения местоположения границ смежных земельных участков.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, что позиции Минэкономразвития России по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости).

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее – уточнение границ).

Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей (часть 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, положения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ применяются в отношении частей границ смежных земельных участков, местоположение границ которых уточняется в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, в отношении которого в орган регистрации представлено заявление об осуществлении его государственного кадастрового учета.

Исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

- при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;
- в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

- в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

- при исправлении ошибки, в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка.

В соответствии с пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования), межевой план оформляется в виде одного документа также в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ.

Согласно пункту 58 Требований раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» содержит последовательно все сведения о каждом уточняемом земельном участке.

Необходимо отметить, что критерии определения допустимого объема таких изменений, не установлены, данный вопрос решается при проведении кадастровых работ, исходя из конкретных обстоятельств.

Так, в одних случаях может быть необходимо уточнение местоположения всей границы смежного земельного участка (или уточнение местоположения всех характерных точек границы), в том числе в связи с исправлением ошибки.

В других случаях требуется уточнение местоположения отдельных частей границы смежного земельного участка, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении таких частей границы. Выполнение кадастровых работ по уточнению отдельных частей границы смежного земельного участка может повлечь определение его площади (например, если сведения ЕГРН о местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков) или не повлечь определение его площади (например, если сведения ЕГРН о местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ, отсутствуют в ЕГРН или не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков).

Таким образом, состав сведений, включаемых в соответствующие разделы межевого плана земельного участка, определяется в зависимости от указанных обстоятельств.

При этом обращаем Ваше внимание, что порядок определения местоположения границ земельного участка при их уточнении установлен частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, а также пунктом 70 Требований.

Дополнительно отмечаем, что ответственность за внесенные в межевой план, сведения несет кадастровый инженер, подготовивший такой межевой план (часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статья 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации).