

Письмо № ОГ-Д23-4495 от 18 апреля 2017 г. по вопросу выполнения комплексных кадастровых работ применительно к территориям садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

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, не уполномочено осуществлять контроль за деятельностью органов местного самоуправления и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и давать оценку их действиям.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Планом мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р, было предусмотрено законодательное установление механизма проведения за счет бюджетных средств кадастровых работ в массовом порядке.

В рамках реализации вышеуказанного плана мероприятий Федеральным законом от 22 декабря 2014 г. № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 447-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (до 1 января 2017 г. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», далее – Закон № 221-ФЗ), которыми установлен порядок выполнения за счет бюджетных средств кадастровых работ в массовом порядке на территории одного или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов (далее – комплексные кадастровые работы).

Перечень работ осуществляемых кадастровым инженером в рамках выполнения комплексных кадастровых работ установлен частью 2 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ, согласно которому, кадастровый инженер, в том числе получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные.

Комплексные кадастровые работы в отношении земельных участков, расположенных на территориях садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан согласно части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ выполняются на основании утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории или проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа. Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ также используются материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления городских и сельских поселений, органах местного самоуправления городских округов, документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков.

Таким образом, выполнение комплексных кадастровых работ применительно к территориям садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан допускается при отсутствии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории на основании проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа. Кроме того, для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ в том числе на территории садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан также используются иные документы перечисленные в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ.

Согласно части 4 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ имеющиеся в распоряжении заказчика комплексных кадастровых работ материалы и необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ сведения, в том числе сведения Единого государственного реестра недвижимости (в электронном виде), государственного адресного реестра (в электронном виде), сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем и (или) архивов органов местного самоуправления, предоставляются исполнителю комплексных кадастровых работ. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости вправе

предоставить исполнителю комплексных кадастровых работ имеющиеся у них материалы и документы в отношении объектов недвижимости, а также заверенные в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) порядке копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), для внесения сведений об этих объектах недвижимости в ЕГРН в порядке, установленном частями 5 – 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ. Получение иных необходимых для выполнения работ материалов исполнитель комплексных кадастровых работ осуществляет самостоятельно.

Согласно части 2 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ при выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, местоположение границ этих земельных участков определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом.

Кроме того, при выполнении комплексных кадастровых работ на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан также может быть установлено местоположение границ земельных участков, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом, но сведения о которых не внесены в Единый государственный реестр недвижимости (часть 2 статьи 42.9 Закона № 221-ФЗ).

Необходимо также отметить, что в Законе № 221-ФЗ отсутствуют положения, устанавливающие запрет на проведение кадастровых работ по уточнению (установлению) границ земельных участков не комплексно (то есть в порядке предусмотренном главой 4.1 Закона № 221-ФЗ), а отдельно в общем порядке, установленном Законом № 221-ФЗ.

При этом 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.

Перечень документов, которые могут быть использованы для подготовки межевого плана, приведен в пункте 22 Требований.

Порядок определения местоположения границ земельного участка при их уточнении установлен частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, а также пунктом 70 Требований.