

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 29.01.2021 № 14-01147/21 @

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение А СРО «Кадастровые инженеры» от 31.12.2020 № 1981 (вх. от 31.12.2020 № ОП/068322/20), сообщает.

Пунктами 44, 45 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее - Требования), установлено, что:

описание закрепления точки в разделах текстовой части межевого плана указывается в отношении новых точек границ земельных участков (частей земельных участков), а также существующих точек границ земельных участков (частей земельных участков), местоположение которых уточнено в результате кадастровых работ, в случае если такие точки закреплены долговременными объектами (например, бетонный пилон);

описание прохождения части границ земельного участка в разделах текстовой части межевого плана указывается в случае, если части границ земельного участка совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

Исходя из указанных норм:

описание закрепления точки в реквизите «Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» межевого плана указывается в случае, если она закреплена долговременным объектом. При этом Требованиями не установлена необходимость наличия в ЕГРН сведений о таком долговременном объекте;

описание прохождения частей границы земельного участка в реквизите «Сведения о частях границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» межевого плана указывается при одновременном соблюдении условий - эти части границы совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения и сведения об этих объектах содержатся в ЕГРН. При этом, если в ходе проведения кадастровых работ в отношении соответствующего земельного участка кадастровым инженером установлен факт наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН об указанных объектах, соответствующая информация (в том числе результаты необходимых измерений) должна содержаться в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Необходимо отметить, что местоположение границ земельного участка при их уточнении согласно части 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 №

218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости) и пункту 70 Требований определяется:

исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок;

исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (при отсутствии документа, подтверждающего право на земельный участок);

в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать лет и более и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (при отсутствии в документах сведений о местоположении границ земельного участка).

Таким образом, местоположение границ земельного участка при их уточнении должно определяться соответствующими документами или при отсутствии таковых - их существованием на местности пятнадцать и более лет и закреплением с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения.

Пунктом 70 Требований предусмотрено включение в состав раздела «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, в котором 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 кирпичное ограждение, стена здания);

сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата предоставления земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, иной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства до 01.01.2019, или организациям, при которых были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Учитывая изложенное, если в отношении границы уточняемого земельного участка отсутствует закрепление на местности с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, подтверждающее их существование на местности пятнадцать и более лет, их местоположение, как представляется, должно определяться документами, указанными в части 10 статьи 22 Закона о недвижимости, пункте 70 Требований, в частности, подтверждающими право на земельный участок, определявшими местоположение его границ при образовании.

Начальник Управления методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета
Ю.В. Куницына