

Письмо № Д23и-2612 от 5 мая 2017 г. относительно допустимых пределов пересечения границ земельных участков.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, 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, 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, в отношении допустимых пределов пересечения границ земельных участков при проведении органом регистрации прав проверки, предусмотренной пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, необходимо отметить следующее.

Действующее законодательством не раскрывает понятие «пересечение границ земельных участков».

Кроме того, действующим законодательством, в том числе Законом № 218-ФЗ, также не установлены допустимые критерии определения пересечения границ земельных участков и порядок использования предельной допустимой погрешности положения характерных точек границ земельного участка для установления факта пересечения границ земельных участков.

Соответственно, невозможно определить, какие пределы пересечения границ земельных участков в предусмотренном пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ случае являются допустимыми.

Вместе с тем необходимо отметить, что в соответствии с частью 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

Таким образом, если сведения ЕГРН о местоположении границ земельного участка смежного с земельным участком, являющимся объектом кадастровых работ, соответствуют требованиям, установленным в соответствии с Законом № 218-ФЗ, то проведение кадастровых работ, должно осуществляться с учетом сведений ЕГРН о местоположении частей границ, являющихся общими для данных земельных участков. В том числе сведения о таких частях границ должны быть включены в соответствующие разделы межевого плана, подготовленного в результате выполнения вышеуказанных кадастровых работ.

Таким образом, выявление несоответствия местоположения границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, и смежных с ним земельных участков, местоположение границ которых установлено в соответствии с требованиями Закона № 218-ФЗ и не содержит реестровой ошибки, указывает на нарушения требований части 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, допущенные при выполнении кадастровых работ и подготовке межевого плана земельного участка.

При этом обращаем внимание, что согласно пункту 15 Требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90, если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей более высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

Таким образом, если земельные участки, являющиеся смежными с земельным участком, в отношении которого выполняются кадастровые работы (например, лесной участок), отнесены к категории земель, в соответствии с которой для земельных участков установлена более высокая точность определения координат характерных точек границ, координаты характерных точек общих частей границ такого лесного участка должны определяться с более высокой точностью.