

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК: ВЫДЕЛИТЬ, УТОЧНИТЬ, СОГЛАСОВАТЬ...

Как осуществляется выдел земельного участка из земель лесного фонда?

Частью 1 статьи 11.5 Земельного Кодекса РФ установлено, что выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. В статье 244 Гражданского Кодекса РФ указано, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Законодательством в области использования земель лесного фонда не предусмотрено наличие права общей долевой собственности на земельный участок из земель данной категории. В частности, можно указать следующее:

- согласно части 1 статьи 8 Лесного кодекса РФ, статье 3 Федерального закона от 04.12.2006 №201-ФЗ «О введении в действие Лесного Кодекса РФ» (далее – Федеральный закон от 04.12.2006 №201-ФЗ) лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности;
- согласно части 1 статьи 71 Лесного кодекса РФ в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам; в аренду, безвозмездное срочное пользование – гражданам;
- частью 1 статьи 4 Федерального закона от 04.12.2006 №201-ФЗ установлен порядок приведения в соответствии с Лесным кодексом РФ правоустанавливающих документов – договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда;
- в статье 4.3 Федерального закона от 04.12.2006 №201-ФЗ указывается, что право собственности Российской Федерации на участки лесного фонда, ограничения (обременения) этого права и сделки с такими участками, зарегистрированные до дня вступления в действие Лесного кодекса РФ, признаются соответственно правом собственности Российской Федерации на соответствующие лесные участки в

составе земель лесного фонда, ограничениями (обременениями) этого права и сделками с ними.

Как уточнить ранее учтенный земельный участок, если на кадастровый учет он поставлен как состоящий из одного контура, а в натуре их семь?



Согласно части 3 статьи 25 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, 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, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Частью 9 статьи 38 Закона о кадастре установлено, что 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 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 70.1 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (в ред. от 25.01.2012) (далее – Требования) выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка проводится на основании документов, перечисленных в части 9 статьи 38 Закона о кадастре. 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 1:5 000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности 15 и более лет. В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

Таким образом, вы выполняете процедуру уточнения границ земельного участка с учетом вышеизложенных норм Закона о кадастре, Требований и в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» обязательно указываете обоснование местоположения уточненных границ земельного участка с пояснением фактов и обстоятельств, подтверждающих изначальное существование земельного участка в виде семи обособленных контуров.

? Делаю межевой план по уточнению границ земельного участка с адресом: ул. Дзержинского, д. 72. Начал согласовывать границы. Есть смежный земельный участок, у которого по факту адрес: ул. Дзержинского, д. 70, кв. 1. Имеется свидетельство о регистрации права на земельный участок по этому адресу, в выписке из ЕГРП тоже всё в порядке. В свидетельстве стоит кадастровый номер NN:NN:120202:NN. Кадастровый квартал, в котором находится межуемый участок NN:NN:120402. То есть, при правильном адресе местонахождения кадастровый квартал указан неверно. На кадастровом плане территории данного участка не существует. В справочной службе на портале сведений по этому адресу или кадастровому номеру также не имеется. Как согласовать границы, ведь по факту есть смежник – собственник земельного участка с зарегистрированным правом? Какой кадастровый номер писать, если по данным государственного кадастра недвижимости там нет земельного участка?

На кадастровом плане территории есть земельный участок ул. Дзержинского, д. 70 со статусом «ранее учтенный», видом права – общая долевая собственность. На участке стоит двухквартирный дом. В 2010 году смежник оформил себе право на полдома и на земельный участок. Как он оформил право и не поставил на кадастровый учет участок?

Согласно части 3 статьи 39 Закона о кадастре согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- 1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);
- 2) пожизненного наследуемого владения;
- 3) постоянного (бессрочного) пользования (за

исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Частью 11 статьи 39 Закона о кадастре установлено, что в обязанности кадастрового инженера при проведении согласования местоположения границ входит проверка полномочий заинтересованных лиц или их представителей.

Таким образом, если вы установили факт наличия прав у заинтересованного лица на смежный земельный участок, то с ним вы и проводите процедуру согласования границ земельного участка по соответствующей части границ.

Несоответствие номера кадастрового квартала истинному местоположению границ земельного участка могло возникнуть в результате декларативного принципа постановки участка на кадастровый учет (без координат характерных точек границ).

Выявить причины наличия на кадастровом плане территории земельного участка с идентичным адресом возможно при детальном изучении сведений государственного кадастра недвижимости о данных земельных участках и документах, на основании которых вносились о них сведения в реестр. Возможно, имеют место идентичные земельные участки (так называемые «дубли») либо существуют различные земельные участки с одинаковым адресом (согласно части 2 статьи 7 Закона о кадастре адрес или описание местоположения земельного участка не относится к уникальной характеристике объекта недвижимости).

? Выполняем работы по уточнению границ земельного участка. Смежный земельный участок (лес) стоит на кадастровом учете с декларированной площадью и координатами, которые определены картометрическим способом (есть описание земельного участка от 2008 года). Нужно ли согласовывать границу с этим смежным земельным участком?

Согласно части 1 статьи 39 Закона о кадастре местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, если в результате проведенных вами кадастровых работ уточняются границы смежного земельного участка, то с ним необходимо проводить процедуру согласования по соответствующей части границ.

? Получили выписку на земельный участок, где в поле «Сведения о частях земельного

участка и обременениях» стоит обременение: «занят и необходим для использования скважины № 30-2...», что не соответствует действительности (на данном участке расположена другая скважина). Как можно исправить данную ошибку?

В первую очередь, необходимо определить какой вид ошибки содержат данные сведения: техническую или кадастровую. Для этого необходимо запросить в органе кадастрового учета документы, на основании которых вносились соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости. При расхождении сведений в данных документах и в реестре, имеет место техническая ошибка, которая исправляется в порядке, установленном частью 2 статьи 28 Закона о кадастре. В противном случае, имеем дело с кадастровой ошибкой, подлежащей исправлению в порядке, изложенном в части 4 статьи 28 Закона о кадастре.

? Земельный участок носит статус «временный». Можно ли исправить кадастровую ошибку в местоположении границ и площади этого земельного участка, не снимая его с учёта и не ставя опять на учёт как вновь образуемый? Кто в этом случае должен подавать заявление об учёте изменений?

Действующим законодательством таких ограничений не предусмотрено.

Согласно части 4 статьи 28 Закона о кадастре кадастровая ошибка в сведениях (в Законе о кадастре не уточняется каких сведений – временных или кадастровых, поэтому можно сделать вывод, что положения данной статьи распространяются на все сведения, внесенные в ГКН) подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные в соответствии со статьей 22 Закона о кадастре заявителем), или в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия) либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона о кадастре сведения временного характера до утраты ими такого характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также с выполнением кадастровых работ. В данном случае с заявлением об учете изменений может обратиться лицо (представитель органа местного самоуправления, органа государственной власти), которое в силу действующего законодательства обладает правом распоряжения указанным земельным участком (часть 10 статьи 3, статья 3.1 Федерального закона №137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного Кодекса Российской

Федерации», статьи 9-11, статьи 16-19 Земельного Кодекса РФ).

? В соответствии с пунктом 84.1 приказа Минэкономразвития России № 412 в Акт согласования включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, местоположение границ которого уточняется. Кто должен расписываться в Акте, если земельный участок никому не предоставлен?

В данном случае подпись в Акте согласования границ вправе поставить лицо (представитель органа местного самоуправления, органа государственной власти), которое в силу действующего законодательства обладает правом распоряжения указанным земельным участком (часть 10 статьи 3, статья 3.1 Федерального закона №137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации», статьи 9-11, статьи 16-19 Земельного Кодекса РФ).

? Правомерно ли представление земельного участка в аренду, если он не поставлен на государственный кадастровый учет?

Согласно статье 22 Земельного Кодекса РФ, статья 607 Гражданского Кодекса РФ (часть вторая) объектом договора аренды выступает земельный участок, при этом в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Таким образом, объект договора аренды земельного участка должен быть сформирован как объект недвижимости. В случае, если процедуры по формированию земельного участка не были выполнены, то договор аренды согласно части 3 статьи 607 Гражданского кодекса РФ (часть вторая) считается не заключенным.

Следует также отметить, что если земельный участок не внесен в государственный кадастр недвижимости, но прошел государственный кадастровый учет в соответствии с действующим до вступления в силу Закона о кадастре законодательством или на него зарегистрированы права, то он считается ранее учтенным объектом недвижимости (статья 45 Закона о кадастре).

С учетом вышеизложенного, однозначно ответить на поставленный вопрос без рассмотрения обстоятельств, времени и условий формирования земельного участка не представляется возможным.

? Возможно ли образование части земельного участка, если сведения о его границах в государственном кадастре недвижимости отсутствуют?

Ответ на поставленный вопрос изложен в письме Минэкономразвития России от 19.11.2012 №Д23и-3293 «О рассмотрении обращения». Ознакомиться с текстом письма можно на сайте Партнёрства (www.goscadastre.ru) в рубрике «Законодательство» и в журнале «Кадастр недвижимости» №1(30)-2013, стр. 85.

? Может ли лицо, в пользу которого установлено обременение, подать заявление об учете изменения части земельного участка?

С заявлением об учете частей объектов недвижимости согласно части 4 статьи 20 Закона о кадастре вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или лица, в пользу которых установлены или устанавливаются ограничения (обременения) вещных прав на такие объекты недвижимости.

По чьей инициативе должно собираться общее собрание для утверждения проекта межевания земельного участка при выделе доли (земли с/х назначения) – администрация или заказчик?

Общее собрание участников долевой собственности согласно части 1 статьи 14.1. Федерального закона №101-ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) проводится по предложению участника долевой собственности, либо лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, либо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Участники долевой собственности извещаются органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, о проведении общего собрания посредством опубликования соответствующего сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ, и размещения такого сообщения на официальном сайте соответствующего органа местного самоуправления в сети Интернет (при его наличии) не позднее чем за сорок дней до дня проведения общего собрания. О проведении общего собрания по предложению участника долевой собственности или лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, уведомляется в письменной форме (часть 2 статьи 14.1 Закона об обороте).

В соответствии с частью 3 статьи 19.1 Закона об обороте в случае, если до 1 июля 2012 года участники долевой собственности не приняли решение об утверждении проекта межевания земельных участков или не зарегистрировали свое право собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения данного земельного участка до 1 июля 2013 года обязан:

- 1) провести общее собрание с внесением в повестку дня этих собраний вопросов, указанных в пункте 3 статьи 14 Закона об обороте;
- 2) обеспечить подготовку проекта межевания земельных участков;
- 3) обеспечить проведение кадастровых работ по образованию земельных участков, предусмотренных утвержденным решением общего собрания проектом межевания земельных участков.

Можно ли объединять участки с разным видом разрешенного использования (ИЖС и ЛПХ – оба в собственности у одного человека)? Если да, то какое будет разрешенное использование?

Нет, нельзя. В соответствии с частью 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Можно ли получить согласие на доступ через земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, через публикацию в газете?

Нет, нельзя. Согласно пункту 64 Требований сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков, либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии таких документов включаются в Приложение.

К межевому плану, оформленному на бумажном носителе, с нас требуют на одном диске записывать PDF и XML-файл. Правомерно ли требование территориального отдела органа кадастрового учета в отношении PDF?

Нет, неправомерно. Согласно пункту 16 Требованиям в случае, если заявление о государственном кадастровом учете земельного участка представляется в орган кадастрового учета в виде бумажного документа, межевой план также оформляется в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе. При этом межевой план в электронной форме оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Как правильно заполняется графа «4» раздела «Точность определения площади», исходя из вычисленной площади земельного участка или из правоустанавливающего документа?

Согласно пункту 16.2 «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» (утв. Росземкадастром 17.02.2003), величина допустимого расхождения дельта Рдоп вычисляется следующим образом:

$$\Delta R_{доп} = 3,5 M_t \sqrt{R_{док}},$$

где M_t – средняя квадратическая ошибка положения межевого знака;

$R_{док}$ – площадь земельного участка, указанная в документе, удостоверяющем права на землю, или правоустанавливающим документе.