

Письмо

от 16.09.2013

№ ОГ-Д23-5116

Об уточнении местоположения границ земельного участка и обосновании уточненных границ земельного участка

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 9 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) 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 в настоящей части 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.

Согласно части 1 статьи 38 Закона о кадастре, пункту 22 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (далее – Требования), межевой план составляется на основе сведений государственного кадастра недвижимости об определенном земельном участке (кадастровой выписки) и (или) сведений об определенной территории (кадастрового плана территории). При необходимости для подготовки межевого плана могут быть использованы картографические материалы и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются иные предусмотренные пунктом 23 Требований документы.

Согласно пункту 70.1 Требований 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. При этом указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

Необходимо отметить, что Законом о кадастре и Требованиями не установлены критерии обоснованности доводов, указываемых в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, в целях конкретизации обоснования местоположения уточненных границ земельного участка, приводимого в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера», может быть указано следующее:

- конкретные объекты искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка;
- источник получения информации о существовании границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан);
- меры, принятые для получения документов, подтверждающих местоположение границ уточняемого земельного участка.

При этом приведение в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в качестве обоснования местоположения уточненных границ земельных участков иной информации не может являться основанием для принятия органом кадастрового учета решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

Указанная позиция Департамента недвижимости направлена в Росреестр.

Обращаем внимание, что в соответствии со статьей 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях ответственность за внесение заведомо ложных сведений в межевой план (в том числе, о фактическом местоположении уточненных границ земельного участка, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка) несет кадастровый инженер.