



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

09.12.2019 № Д23и-42637

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. от 18 ноября 2019 г.
№ Д23-42622

Ассоциация «Саморегулируемая
организация кадастровых
инженеров»

info@roscadastre.ru

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел письмо Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» от 14 ноября 2019 г. № 2207 (далее – Письмо) 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.

Вместе с тем, по затронутым в Письме вопросам Департамент недвижимости полагает необходимым отметить в рамках компетенции следующее.

Статьей 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что в случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования (часть 3).

Согласно части 4.2 статьи 1, части 1 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ):

в случаях, установленных Законом № 221-ФЗ, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка;

местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ:

земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы,

смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Обращаем внимание, что указанная редакция части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ установлена Федеральным законом от 21 декабря 2009 г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу с 1 марта 2010 г.).

В силу части 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ под уточнением границ земельного участка понимается государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, который осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Минэкономразвития России неоднократно высказывалась позиция, в том числе в письме от 6 ноября 2018 г. № 32226-ВА/Д23и, о том в каких случаях или при каких обстоятельствах содержащиеся в ЕГРН сведения о земельном участке не соответствуют

указанным требованиям, в частности, если:

в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ,
как правило, ранее учтенного земельного участка;

содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка (выраженная, например, в виде пересечения границ земельных участков или несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка правоустанавливающему документу, документу об образовании земельного участка или фактическому положению на местности при отсутствии нарушения земельного законодательства - самовольного занятия земель или земельных участков, и тому подобное).

С учетом изложенного, в случае, если границы (части границ) образуемого земельного участка являются общими с границами (частями границ) смежных земельных участков, сведения ЕГРН о которых не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, в том числе при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ таких смежных земельных участков, местоположение таких границ (частей границ) в силу части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ подлежит обязательному согласованию.

Пунктами 77, 78, 82 и 85 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования), предусмотрено следующее:

чертеж земельных участков и их частей (далее – Чертеж) составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображались все образуемые и (или) уточняемые земельные участки, а также части земельных участков;

на Чертеже отображаются местоположение существующих, новых и прекращающихся существование характерных точек границ, а также частей границ земельных участков,

частей земельных участков; обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ;

в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте Чертежа оформляется акт согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования);

в Акт согласования включаются также сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем (приобретателем прав) земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования.

Таким образом, в случае выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельных участков:

на Чертеже отображаются образуемые земельные участки и элементы их границ, а также при наличии – сведения о смежных земельных участках в объеме сведений ЕГРН, отображаемых на Чертеже (обозначение смежного земельного участка в соответствии с пунктом 79 Требований, при наличии в ЕГРН сведений о границах смежного земельного участка – местоположение его границ в соответствии с Приложением к Требованиям к подготовке межевого плана);

в межевой план включается Акт согласования образуемого земельного участка.

Обращаем внимание, что формой Акта согласования, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921, предусмотрено указание либо кадастрового номера земельного участка – в случае выполнения кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ такого земельного участка, либо обозначения земельного участка – в случае выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка, местоположение границ которого согласовывается, а формой раздела «Сведения об образуемых земельных участках», также утвержденной приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921, предусмотрено включение «сведений о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком с обозначением ___» (реквизит 5), в который включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ (пункт 60 Требований).

Включение в состав межевого плана раздела «Сведения об уточняемых земельных

участках» в отношении смежного земельного участка зависит от исходных содержащихся в ЕГРН сведений о таком участке и от объема выполненных в отношении этого участка работ (содержащиеся в ЕГРН сведения о смежном земельном участке соответствуют установленным требованиям к описанию границ земельных участков или нет, уточнены отдельные части границ или весь периметр границ земельного участка).

Таким образом, ввиду того, что согласование местоположения общих частей границ образуемого и смежного с ним земельного участка является обязательным, Акт согласования оформляется в отношении образуемого земельного участка и его наличие (включение в межевой план) не зависит от наличия или отсутствия раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» в отношении такого смежного земельного участка, указанный в Письме вывод о том, что если образуемый земельный участок имеет общие части границ с земельным участком, в сведениях ЕГРН о котором отсутствует описание местоположения его границ, и в отношении такого смежного земельного участка не оформляется раздел межевого плана «Сведения об уточняемых земельных участках», в межевой план, подготовленный в связи с образованием земельного участка, Акт согласования образуемого земельного участка не включается, не соответствует законодательству.

Включение в межевой план Акта согласования смежного земельного участка будет требоваться в случае, если при выполнении кадастровых работ были уточнены не только общие с объектом кадастровых работ части границ такого смежного земельного участка.

Дополнительно отмечаем, что определение наличия или отсутствия земельных участков, смежных к образуемому земельному участку, осуществляется при выполнении кадастровых работ в ходе натурного обследования объекта кадастровых работ. При этом отсутствуют основания утверждать, что территория ранее учтенного земельного участка, в отношении которого имеются признаки соответствующего законодательству использования, но в ЕГРН отсутствует описание местоположения его границ, относится к понятию «земли».

Директор
Департамента недвижимости

И.В. Котельникова
(495) 870 29 21 доб. 12336
Департамент недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E9110182BE0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020

А.И. Бутовецкий