



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Самарской области**

Ленинская ул., д.25а, корпус №1,  
г. Самара, 443020,  
тел./факс (846) 277-74-74, (846) 277-74-88  
E-mail: fgu63@u63.rosreestr.ru  
ОКПО 51885365, ОГРН 1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/631743001

21.03.2016 № \_\_\_\_\_ 7984  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Кадастровым инженерам  
(по списку)

Информационное письмо по вопросу применения  
части 3.1 статьи 25 Федерального закона РФ от 24.07.2007  
№ 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости

В целях исключения случаев нарушения требований действующего законодательства при выполнении кадастровых работ, а также в связи с возникающими вопросами относительно применения части 3.1 статьи 25 Федерального закона РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 7 Закона о кадастре если объектом недвижимости является земельный участок, то к числу его уникальных характеристик относится описание местоположения границ такого земельного участка в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 7 статьи 38 Закона о кадастре).

В силу требований части 2 статьи 16, пункта 2 части 1 статьи 22 Закона о кадастре кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости осуществляется, если иное не предусмотрено Законом о кадастре, на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с Законом о кадастре документов, к числу которых относится межевой план, оформленный в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее – Требования).

В соответствии с пунктом 20 Требованиям межевой план оформляется в виде одного документа, в том числе, в случаях если:

- одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ;
- одновременно с образованием земельного участка или уточнением части границ и (или) изменением площади земельного участка уточняется и (или) изменяется местоположение границ и площадь смежного земельного участка (смежных земельных участков).

С заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. С заявлениями об учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве (часть 3 статьи 20 Закона о кадастре).

С учетом изложенного, необходимо отметить следующее.

Частью 3 статьи 25 Закона о кадастре предусмотрено, что 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 (далее – уточнение границ земельного участка).

Вместе с тем, в соответствии с частью 3.1 статьи 25 Закона о кадастре в случае, если при постановке на учет или при учете изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ других земельных участков (далее – смежные земельные участки), и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 23.06.2014 № Д23и-2144, положения части 3.1 статьи 25 Закона о кадастре применяются как в случае выявления кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о местоположении смежной с образуемым или уточняемым земельным участком границы, установленной с достаточной точностью, так и в случае, если координаты характерных точек границы смежного земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат, при этом внесение таких изменений не будет обусловлено исправлением кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ смежного земельного участка.

При этом обращаем внимание, что положения части 3.1 статьи 25 Закона о кадастре подлежат применению исключительно в случае одновременного уточнения части границ земельного участка, которая является частью границ образуемого или уточняемого земельного участка, в отношении которого представлено заявление о кадастровом учете.

Уточнение всех границ земельного участка, являющегося смежным по отношению к образуемому или уточняемому земельному участку, в том числе, не являющихся для соответствующих земельных участков общими, частью 3.1 статьи 25 Закона о кадастре не предусмотрено.

В связи с изложенным, в случае, если в рамках выполнения кадастровых работ в связи с образованием или уточнением местоположения границ земельного участка кадастровым инженером будет установлено, что в отношении смежного земельного участка требуется уточнение местоположения всех его границ, внесение соответствующих изменений в сведения государственного кадастра недвижимости должно осуществляться в установленном статьей 16 Закона о кадастре порядке осуществления кадастрового учета на основании заявления уполномоченного в соответствии с требованиями части 3 статьи 20 Закона о кадастре лица.

При этом в указанном случае, учитывая положения пункта 20 Требований, как с заявлением о кадастровом учете в отношении образуемого или уточняемого земельного участка, так и с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении смежного земельного участка в орган кадастрового учета может быть представлен один межевой план.

Просим учесть изложенную информацию при выполнении кадастровых работ.

Директор



А.В. Жуков