Вопрос: О порядке внесения изменений в государственный кадастр недвижимости и оформления межевого плана в случае уточнения границ земельного участка, смежного с уточняемым земельным участком; об указании в межевом плане сведений о значениях координат характерных точек границ смежного земельного участка; о пересечении границ смежного земельного участка с другим земельным участком, не являющимся объектом кадастровых работ.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 23 июня 2014 г. N Д23и-2144

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение некоммерческого партнерства по вопросу, связанному с подготовкой межевого плана земельного участка, и в дополнение к письму от 20 января 2014 г. N Д23и-101 сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Позиция Минэкономразвития России относительно осуществления государственного кадастрового учета изменений земельного участка, занятого опорами линии электропередачи, в связи с уточнением его границ, если отдельные опоры расположены в границах учтенных в государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) земельных участков, принадлежащих третьим лицам, изложена в пункте 2 письма от 17 октября 2011 г. N 22780-ИМ/Д23.

Вместе с тем в связи с вступлением в силу с 1 октября 2013 года Федерального закона от 23 июля 2013 г. N 250-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости" полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

1. По вопросу уточнения границ земельного участка, смежного с уточняемым земельным участком.

Согласно части 3 статьи 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) государственный 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).

В соответствии с частью 3.1 статьи 25 Закона о кадастре, если при постановке на государственный кадастровый учет или при государственном кадастровом 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 ГКН о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения ГКН о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представления дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения ГКН в отношении смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ земельного участка личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. В случае если площадь земельного участка, границы которого уточняются в ходе кадастровых работ, соответствует утвержденным в соответствии с земельным законодательством нормам отвода земель и на этом земельном участке находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие правообладателю этого земельного участка, местоположение границ земельных участков считается согласованным в случаях, указанных в статье 40 Закона о кадастре.

В соответствии с пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. N 412 (далее - Требования), межевой план оформляется в виде одного документа также в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ. Согласно пункту 66.1 Требований реквизиты раздела "Сведения об уточняемых земельных участках и их

частях" представляют собой таблицы, количество которых должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков.

В соответствии с пунктом 67.1 Требований в реквизит "6" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях" межевого плана включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.

Таким образом, при внесении в ГКН изменений в установленном частью 3 статьи 25 Закона о кадастре порядке нормативными правовыми актами не установлены критерии определения допустимого объема таких изменений, следовательно, данный вопрос решается при проведении кадастровых работ исходя из конкретных обстоятельств, в частности, в зависимости от конкретной ситуации кадастровым инженером осуществляется уточнение местоположения:

всей границы смежного земельного участка (или уточнение местоположения всех характерных точек границы), в том числе в связи с исправлением ошибки;

отдельных частей границы смежного земельного участка, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении таких частей границы.

При этом к такой ошибке относится и отсутствие в ГКН сведений о внутреннем контуре границы смежного земельного участка, и содержащаяся в ГКН ошибка, допущенная при определении координат характерных точек как внутреннего, так и внешнего контура границы. Выполнение кадастровых работ по уточнению отдельных частей границы смежного земельного участка может повлечь определение его площади (например, если сведения ГКН о местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ, соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков) или не повлечь определение его площади (например, если сведения ГКН о местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ, отсутствуют в ГКН или не соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков). Таким образом, состав сведений, включаемых в соответствующие разделы межевого плана земельного участка, определяется в зависимости от указанных обстоятельств.

Положения части 3.1 статьи 25 Закона о кадастре применяются как в случае выявления кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении смежной с 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 местоположения границ смежного земельного участка.

Обращаем внимание, что, как указывалось выше, в данном случае представление дополнительного (отдельного) заявления о внесении изменений в сведения ГКН о смежном земельном участке не требуется. Орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета земельного участка вносит соответствующие изменения в сведения ГКН о местоположении границ и площади смежных земельных участков.

Необходимо отметить, что XML-схема, используемая для формирования XML-документа - межевого плана земельного участка, представляемого в орган кадастрового учета в форме электронного документа, утвержденная Приказом Росреестра от 17 декабря 2012 г. N П/580 (версия 03), не содержит элемента для отражения площади смежного земельного участка.

XML-схема, используемая для формирования XML-документа - межевого плана земельного участка, представляемого в орган кадастрового учета в форме электронного документа, утвержденная Приказом Росреестра от 25 июня 2013 г. N П/237 (версия 04), позволяет отразить сведения о площади смежного земельного участка в случае одновременного уточнения сведений о местоположении границ смежных земельных участков, при этом в указанной версии схемы электронного межевого плана предусмотрено внесение сведений о смежных участках в двух вариантах:

- а) уточнение одного (объекта кадастровых работ) и уточнение только отдельных частей или характерных точек границы смежных земельных участков без указания вычисленной "уточненной" площади смежных участков;
- б) уточнение одновременно нескольких земельных участков с отражением в межевом плане их уточненных площадей.
- 2. По вопросу указания в межевом плане сведений о значениях координат характерных точек границ смежного земельного участка.

При выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка осуществляется уточнение его границ, в том числе одновременно являющихся частью границы другого земельного участка. При этом Законом о кадастре не предусмотрено обязательное установление (уточнение) местоположения всех частей границ смежного земельного участка.

В указанных выше случаях значения координат характерных точек границ смежного земельного участка, которые не уточняются, в межевом плане не указываются. Соответственно, сведения о средней

квадратической погрешности положения характерной точки границы смежного земельного участка, координаты которой не уточняются, также не указываются.

При оформлении межевого плана в электронном виде в соответствии с XML-схемой, утвержденной Приказом Росреестра от 25 июня 2013 г. N П/237 (версия 04), необходимо принимать во внимание ряд особенностей, указанных в пункте 7 Приложения N 7 к Приказу Росреестра от 13 декабря 2011 г. N П/501, в частности, при уточнении границ смежных участков (SpecifyRelatedParcel) в случае изменения части границы (ChangeBorder) (от точки до точки), в том числе при добавлении внутреннего контура:

при изменении участка границы координаты указываются от точки до точки. При этом должны обязательно присутствовать значения старой координаты первой и последней точки изменяемого участка границы. Участок уточняемой границы должен содержать описание возникающих, изменяющихся или прекращающих существование точек, а также сохраняющих свое положение точек. Если в уточняемом участке границы точка прекращает существование, то для нее должно присутствовать значение старой координаты и отсутствовать значение новой координаты. Если добавляется новая точка, то должно отсутствовать значение старой координаты и присутствовать значение новой. У изменяющейся точки значения старой и новой координаты должны различаться. Если в уточняемом участке границы точка осталась неизменной, то значение новой координаты должно быть равно значению старой координаты;

если у смежного участка уточняются несколько участков границы, элемент <SpecifyRelatedParcel> необходимо повторять для каждого такого участка границы. Последовательность точек должна соответствовать направлению обхода по часовой стрелке;

для добавления внутреннего контура должны совпадать первая и последняя точки в элементе. При этом значения старой координаты всех точек добавляемого контура должны отсутствовать (т.е. в блоке должны присутствовать только NewOrdinate). Для исключения внутреннего контура должны совпадать первая и последняя точка в элементе. При этом значения новой координаты всех точек исключаемого контура должны отсутствовать (т.е. в блоке должны присутствовать только OldOrdinate). При добавлении или исключении нескольких внутренних контуров элемент <SpecifyRelatedParcel> необходимо повторять для каждого такого внутреннего контура.

3. По вопросу пересечений границ смежного земельного участка с другим земельным участком, не являющимся объектом кадастровых работ.

Законом о кадастре не установлено, что наличие пересечений границ земельных участков, не имеющих общих частей границ (не смежных) с земельным участком, являющимся объектом кадастровых работ, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета изменений данного земельного участка в связи с уточнением местоположения границ его грани или внесению изменений в сведения ГКН о смежном земельном участке.

Директор Департамента недвижимости А.И.ИВАКИН

23.06.2014

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО от 2 октября 2014 г. N 14-13544/14

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев обращение, сообщает.

В обращении отсутствует информация (адрес (описание местоположения), кадастровый номер), позволяющая идентифицировать объекты недвижимости, в отношении которых приостановлено либо отказано в осуществлении государственного кадастрового учета, а также реквизиты поданных заявлений и принятых по ним решений о приостановлении либо отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, в связи с чем не представляется возможным дать подробные пояснения по изложенной в обращении ситуации.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 25 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-Ф3 "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.

Исходя из положений части 3 статьи 25 Закона о кадастре, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в случаях:

отсутствия в государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

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

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

при исправлении ошибки в сведениях ГКН, в том числе кадастровой ошибки, о местоположении границ земельного участка.

Согласно части 3.1 статьи 25 Закона о кадастре:

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, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения ГКН о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения ГКН о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков;

при этом представление дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения ГКН 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;

в случае, если площадь земельного участка, границы которого уточняются в ходе кадастровых работ, соответствует утвержденным в соответствии с земельным законодательством нормам отвода земель и на этом земельном участке находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие правообладателю этого земельного участка, местоположение границ земельных участков считается согласованным в случаях, указанных в статье 40 Закона о кадастре.

На основании пункта 2 части 1 статьи 28 Закона о кадастре кадастровая ошибка в сведениях - это

воспроизведенная в ГКН ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ГКН.

Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в ГКН, являются документы, представленные в соответствии со статьей 22 Закона о кадастре), или в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в ГКН, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия) либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки (часть 4 статьи 28 Закона о кадастре).

Таким образом, в случае, если в описании местоположения границ смежного земельного участка, установленного с достаточной точностью, выявлена кадастровая ошибка, исправление такой ошибки о местоположении границы смежного земельного участка в порядке, предусмотренном частью 3.1 статьи 25 Закона о кадастре, может осуществляться в случае, если кадастровая ошибка исправляется только в отношении границы, являющейся также границей образуемого либо уточняемого земельного участка (только в отношении смежной границы).

Указанная позиция изложена в письме Минэкономразвития России от 23.06.2014 N Д23и-2144, копия которого доведена до сведения территориальных органов Росреестра и ФГБУ "ФКП Росреестра" и его филиалов.

Также сообщаем, что копия обращения и настоящего ответа будут направлены для сведения в ФГБУ "ФКП Росреестра".

И.о. заместителя начальника Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Р.Н.МАЗУКАБЗОВА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ"

письмо от 4 апреля 2014 г. N 10-1186-КЛ

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ И ВОЗМОЖНОГО УЧЕТА В РАБОТЕ

В целях формирования единообразной правоприменительной практики направляем письмо с просьбой изложить позицию центрального аппарата ФГБУ "ФКП Росреестра" по вопросу уточнения местоположения границ нескольких смежных земельных участков и ответ центрального аппарата ФГБУ "ФКП Росрестра".

> Заместитель директора К.А.ЛИТВИНЦЕВ

> > Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ"

письмо от 1 апреля 2014 г. N 10-1125-КЛ

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗЪЯСНЕНИЙ

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее - Учреждение) рассмотрело обращение и в рамках своей компетенции сообщает.

Статьей 16 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) установлено, что для кадастрового учета объекта недвижимости в орган кадастрового учета должно быть представлено соответствующее заявление и необходимые для кадастрового учета документы.

В соответствии с частью 3 статьи 20 Закона о кадастре 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.

Согласно статье 22 Закона о кадастре при кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка, в том числе описания местоположения границ и площади земельного участка, необходимым для кадастрового учета документом является межевой план, подготовленный в

соответствии с требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 (далее - Требования к подготовке межевого плана).

В соответствии с пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана межевой план подготавливается в виде одного документа в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ.

Частью 3.1 статьи 25 Закона о кадастре установлено, что 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, 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.

С учетом вышеизложенного, по мнению Учреждения, межевой план может быть подготовлен в связи с уточнением местоположения границ нескольких смежных земельных участков, однако на основании одного заявления о кадастровом учете и такого межевого плана одновременно возможно уточнить только местоположение границ земельного участка, о кадастровом учете изменений которого представлено заявление, и местоположение границ смежных с ним земельных участков при выполнении требований части 3.1 статьи 25 Закона о кадастре.

При необходимости уточнения местоположения границ и (или) площади иных земельных участков (не смежных с земельным участком, о кадастровом учете которого подано заявление) в орган кадастрового учета должны быть представлены соответствующие заявления от правообладателей данных земельных участков и межевые планы, подготовленные с учетом Требований к подготовке межевого плана.

Относительно проблем кадастровых инженеров при выполнении заключенного с заинтересованным лицом договора подряда на выполнение кадастровых работ Учреждение отмечает, что наличие договорных обязательств не является основанием для нарушения требований законодательства Российской Федерации, в том числе Закона о кадастре.

Заместитель директора К.А.ЛИТВИНЦЕВ