

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области сообщает информацию по вопросу необходимости указания в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» обоснования размеров образуемых и уточняемых земельных участков.

Согласно п. 13 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (Требования), раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в состав межевого плана в следующих случаях:

1) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия кадастровых сведений о местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для постановки образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет или для кадастрового учета изменений в отношении существующих земельных участков;

2) в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка;

3) в иных случаях, в том числе если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков).

В соответствии с п. 53 Требований, предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в реквизитах «4» разделов «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством. Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования приводятся в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

В соответствии с Земельным кодексом РФ, требования к предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков определяются градостроительными регламентами (Правилами землепользования и застройки), а также другими федеральными законами.

Таким образом, если для территории, на которых располагаются образуемые или уточняемые земельные участки, утверждены Правила землепользования и застройки, то при определении размеров земельных участков необходимо руководствоваться исключительно Правилами землепользования и застройки.

Наряду с этим, согласно ч. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента (Правил землепользования и застройки) распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Кроме того, в соответствии со ст. 85 Земельного кодекса РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Следовательно, в случае образования земельных участков, например, путем раздела земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица, размер образуемых земельных участков, также должен соответствовать установленным предельным размерам земельных участков.

На основании вышеизложенного, п. 53 Требований является обязательным для исполнения при подготовке межевого плана, вне зависимости от вида разрешенного использования образуемых или уточняемых земельных участков, при этом в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» должна содержаться следующая информация:

- о предельных размерах образуемых или уточняемых земельных участков (в случае, если эти размеры установлены) либо информация об отсутствии установленных размеров;
- о реквизитах документов, устанавливающих предельные размеры земельного участка, и источник его официального опубликования;
- о территориальной зоне, в границах которой образуется/уточняется земельный участок (поскольку в настоящее время сведения о территориальных зонах, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты, в государственный кадастр недвижимости не внесены).

При отсутствии в «Заключение кадастрового инженера» указанных сведений, органом кадастрового учета будут приниматься решения о приостановлении в соответствии с п.5 ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области