

В связи с поступлением вопросов о противоречиях сведений о местоположении границ (конфигурации) образуемого земельного участка, о котором предоставлено заявление о кадастровом учете, в межевом плане и сведений в проекте межевания территории или схеме расположения земельного участка, на основании которых был подготовлен данный межевой план, сообщаем.

Частью 10 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) установлено, что если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК РФ.

С учетом изложенного, Учреждение отмечает, что местоположение границ земельных участков, образование которых осуществляется в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, определяется с учетом соответствующего документа.

Согласно пункту 22 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412, в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана также используются:

- документация по планировке территории (проекты межевания территорий);
- утвержденные в установленном порядке схемы расположения земельного участка, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения.

По мнению Учреждения, если в соответствии с ЗК РФ образование земельного участка должно осуществляться в соответствии с проектом межевания территории

или схемой расположения земельного участка, то при проведении кадастровых работ и подготовке межевого плана должны учитываться сведения, содержащиеся в указанных документах, в том числе о границах образуемого земельного участка.

При этом необходимо учитывать, что проект межевания территории и схема расположения земельного участка подготавливаются до выполнения соответствующих кадастровых работ, в связи с чем возможны расхождения в сведениях о местоположении границ и площади земельного участка, содержащихся в проекте межевания территории (схеме расположения земельного участка) и в межевом плане.

Учреждение отмечает, что Законом о кадастре установлено, что осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если площадь образуемого земельного участка, указанного в межевом плане, на десять и более процентов отличается от площади такого земельного участка, указанной в утвержденном проекте межевания территории, в схеме расположения земельного участка либо в проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (пункт 8 части 2 статьи 26 Закона о кадастре).

Аналогичное положение для приостановления или отказа в осуществлении кадастрового учета в случае отличия сведений о местоположении границ (конфигурации) образуемого земельного участка согласно межевому плану от соответствующих сведений в проекте межевания территории или схеме расположения земельного участка в Законе о кадастре отсутствуют.

Вместе с тем, значительное отличие местоположения границ (конфигурации) земельного участка, образование которого осуществлялось с учетом проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка, от сведений, содержащихся в таком документе, может привести к сложностям при образовании иных земельных участков на основании того же проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка.

Кроме того, значительное расхождение сведений о местоположении границ (конфигурации) образуемого земельного участка, о котором предоставлено заявление о кадастровом учете, в межевом плане и сведений в проекте межевания территории или схеме расположения земельного участка, на основании которых был подготовлен данный межевой план, является нарушением положений части 10 статьи 38 Закона о кадастре.

При этом, по мнению Учреждения, в ряде случаев такое отличие может быть обусловлено различными факторами, не позволяющим установить местоположение границ образуемого земельного участка в точном соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка.

С учетом изложенного, Учреждение считает, что кадастровым инженерам необходимо обосновать в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» результаты кадастровых работ в случае расхождения сведений о местоположении границ образуемого земельного участка в межевом плане и проекте межевания территории (схеме расположения земельного участка), на основании которого был подготовлен данный межевой план. При отсутствии такого обоснования органу кадастрового учета необходимо принимать решение о приостановлении осуществления кадастрового учета на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре.

Необходимо отметить, что информация, обосновывающая изменение конфигурации образуемого земельного участка, должна подтверждаться документом (письмом, заключением и т.п.), выданным органом, ранее утвердившим проект межевания территории, проектную документацию о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, схему расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.