



РОСРЕЕСТР

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»  
(ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»)

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [filial@r18.kadastr.ru](mailto:filial@r18.kadastr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757,

ИНН/КПП 7705401340/184043001

*30.08.2017 № 01-22/3145*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

СРО АКИ «Поволжье»  
([np-okirt@mail.ru](mailto:np-okirt@mail.ru))

Ассоциация СРО «МСКИ»  
([office@sromski.ru](mailto:office@sromski.ru),  
[info@sromski.ru](mailto:info@sromski.ru))

Кадастровым инженерам,  
осуществляющим деятельность на  
территории Удмуртской  
Республики  
(по электронной почте)

Копия: Управление Росреестра по  
Удмуртской Республике  
([frolova@r18.rosreestr.ru](mailto:frolova@r18.rosreestr.ru))

**О направлении информации**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Удмуртской Республике (далее – Филиал) доводит до Вашего сведения следующую информацию.

Филиал направляет для учета и применения в работе информацию, содержащуюся в письме Управления Росреестра по Удмуртской Республике от 23.08.2017 № 05-28/3400, по вопросу осуществления государственного кадастрового учета изменений в отношении земельного участка при уточнении местоположения границ, изменения площади земельного участка, а также при перераспределении земель и (или) земельных участков.

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка в соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) является межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке; утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ. Форма, состав сведений и требования к подготовке межевого плана установлены ст. 22 Закона о регистрации, а также приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования).

Уточнение местоположения границ земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном ч. 10 ст. 22, ч. 1 и ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации,

ст. 39, ст. 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности), и сроками не ограничивается.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется:

- исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании;

- в случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка, их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

- при отсутствии в указанных выше документах сведений о таком земельном участке, его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации).

В соответствии с п. 70 Требований выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные» межевого плана.

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка, их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет (ортофотопланы).

При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе «Исходные данные» межевого плана, однако указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например, описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например, кирпичное ограждение, стена

здания); сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Кроме того, согласно п. 21 Требований межевой план составляется на основе сведений ЕГРН об определенном земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, ином объекте, который прочно связан с землей, то есть перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, и (или) сведений об определенной территории, например, в случае образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или уточнения местоположения границ земельных участков.

Для подготовки межевого плана используются картографические материалы, в том числе данные картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Также в качестве справочных документов, подтверждающих существование границы на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет (согласно письму Росреестра от 16.02.2016 № 19-00221/16 «О рассмотрении обращения») могут быть использованы ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких участках, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации; материалы межевых (землеустроительных) дел из государственного фонда данных; материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых, сельских органах местной администрации; документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов); проекты организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения; иные документы.

Все вышеперечисленные требования должны исполняться кадастровым инженером и учитываются при проведении правовой экспертизы представленных документов.

При уточнении местоположения границ земельного участка действующее законодательство устанавливает приоритет прежде всего правоустанавливающему документу, выданному при образовании земельного участка (т.е. изначально, например, в государственном акте может содержаться чертеж, план предоставляемого участка с указанием его параметров) – в этом случае именно реквизиты указанного документа должны содержаться в исходных данных.

Например, из правоустанавливающего документа видно, что изначально земельный участок состоял из двух частей и был разделен, вероятнее всего дорогой, имел определенные размеры, площадь участка была указана. Однако в порядке уточнения местоположения границ указанного участка происходит захват свободной полосы (дороги), за счет чего происходит увеличение площади и изменение конфигурации участка. В указанном случае отсутствует правоустанавливающий документ на земельный участок с большей площадью, а длительность пользования таким участком без правоустанавливающего документа не свидетельствует о возникновении права на земельный участок в измененных границах большей площади. Суды в таких случаях делают вывод о том, что в рамках проведенного межевания в границы земельного участка включены находящиеся за красными линиями земли общего пользования, относящиеся к муниципальным землям, и соответственно, признают увеличение площади земельного участка за счет земель общего пользования незаконным. Изменение границ, как не связанное с уточнением фактически существующих границ, в таких случаях требует согласование с органом местного самоуправления (апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 11.12.2013 по делу № 33-4428/2013).

Пунктом 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ установлен прямой запрет на приватизацию земельных участков общего пользования. При этом, само по себе обоснование существования границ на местности пятнадцать и более лет не дает автоматического права на увеличение площади земельного участка на большие размеры, чем это предусмотрено п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации. Длительность землепользования без правоустанавливающих документов на возможность установления границ участка с нарушением норм законодательства о его размерах не влияют. Само по себе изменение фактического землепользования путем установки забора не свидетельствует о правомерности владения земельным участком, тем более, если забор установлен после приобретения земельного участка. Увеличение площади участка менее чем на 10% не является достаточным основанием для приобретения прав на земельный участок большей площадью (постановление 17 ААС от 31.10.2016 № 17АП-13803/2016-ГК по делу № А50-3591/2016; апелляционное определение Самарского областного суда от 15.05.2017 по делу № 33-5502/2017; определение Московского городского суда от 21.12.2016 № 4га/5-8350/2016; апелляционное определение Нижегородского областного суда от 05.07.2016 по делу № 33-7781/2016).

Таким образом, при уточнении местоположения границ земельного участка их местоположение определяется в следующем приоритетном порядке:

- 1) Исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок;
- 2) При отсутствии такого документа – исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании;

3) В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

4) При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, в том числе в случае, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка, такая площадь будет больше площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

Изменение площади земельного участка и (или) описание местоположения его границ должны быть обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ (в противном случае является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета по п. 31 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

Следовательно, положения п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, допускающие уточнение сведений о площади земельного участка, не должны трактоваться как предоставление законодателем право осуществить бесплатный захват земель государственной или муниципальной собственности на предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН. Кроме того, по результатам уточнения местоположения границ участка его конфигурация не должна существенно отличаться от конфигурации в правоустанавливающем документе. Отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок с измененной площадью в указанных случаях, а также несоответствие представленного межевого плана требованиям ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации, п. 70 Требований является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета по п. 5 ч. 1 ст. 26, п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Кроме того, согласно ч. 3 ст. 22 Закона о регистрации в случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

Перечень заинтересованных лиц, с которыми требуется обязательное согласование местоположения границ земельного участка установлен ч. 1 ч. 3 ст. 39 Закона о кадастровой деятельности.

Проведение согласования местоположения границ земельного участка с органом местного самоуправления, с председателем садоводческого товарищества является дополнительным подтверждением существования на местности границ земельного участка пятнадцать и более лет (апелляционное определение Московского областного суда от 19.10.2016 № 33а-28860/2016).

Кроме того, для случаев, когда фактическое использование земельного участка большей площадью осуществляется без правоустанавливающего документа (то есть происходит захват земель, собственность на которые не разграничена) и когда земельный участок не может быть сформирован без нарушения требований, установленных ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, предусмотрен порядок образования земельного участка путем перераспределения (ст. 39.28 Земельного кодекса РФ).

При этом перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, осуществляется при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате такого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков, и в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

Важно учитывать, что увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату.

Дополнительно сообщаем, что внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой или технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка либо карту (план) территории или подлог документов, использованных при подготовке межевого плана, технического плана, акта обследования, карты (плана) территории, проекта межевания

земельного участка, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, частью 4 ст. 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена ответственность в виде наложения административного штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.

Заместитель директора



Е.И. Рублева

Н.В. Дергачева  
(3412) 90 02 60 доб. 2372