

АССОЦИАЦИЯ
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

ГР СРО КИ №007 от 06.09.2016г.
Ассоциация СРО «МСКИ»
620144, г. Екатеринбург,
ул. Московская, д. 195, офис 1126
тел./факс: +7 (343) 344-14-41
тел.: **8 (800) 700-96-28**
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Исх. № 224 от 08.11.2017

Директору
Департамента недвижимости
Минэкономразвития России

А.И. Бутовецкому

(mineconom@economy.gov.ru)

Уважаемый Алексей Игоревич!

В соответствии с п. п. 3, 8 ч. 6 ст. 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастре) в Ассоциацию Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» поступают вопросы от кадастровых инженеров, возникающие при осуществлении профессиональной деятельности, связанные с реализацией Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) и принятых в соответствии с ним подзаконных актов. В связи с тем, что практика правоприменения указанных положений законодательства в территориальных органах Росреестра различных субъектов Российской Федерации отличается, просим дать разъяснения по следующему вопросу.

В соответствии с ч. 1 ст. 43 Закона о регистрации государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), не соответствуют установленным на основании закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации предусмотрено, что если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и

площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных 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.

Ст. 39 Закона о кадастре установлено, что местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 данной статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Направление извещений заинтересованным лицам, согласно Закону о кадастре, осуществляется либо почтовым направлением, либо публикацией в печатном издании. При отсутствии возражений граница считается согласованной.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ №921) межевой план оформляется в виде одного документа, если:

- одновременно образуются земельный участок (земельные участки) и части земельного участка (земельных участков) либо одновременно с образованием земельных участков уточняются сведения о существующих частях исходных земельных участков;
- в результате преобразования земельного участка (земельных участков) одновременно образуются один или несколько земельных участков и в результате таких кадастровых работ уточнено описание местоположения границ смежных с ними земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении границ;
- 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).

Если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков, в состав Приложения включаются документы, свидетельствующие о соблюдении установленного Законом о кадастре порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка (например, расписки в получении извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ, уведомления о вручении таких извещений, копии страницы печатного издания, содержащей извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка, и первого листа, содержащего реквизиты такого печатного издания);

Если при проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков значения координат характерных точек определены с более высокой точностью по сравнению с содержащимися в ЕГРН сведениями, при этом численные значения координат не изменились, указывается средняя квадратическая погрешность согласно результатам таких кадастровых работ.

В реквизит «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.

В случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте Чертежа оформляется Акт согласования.

В результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных земельных участков количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков.

В связи с вышеизложенным, полагаем неправомерными решения органа регистрации прав о приостановлении кадастрового учета (копии прилагаются), в случаях, когда уточнение границ (образование) земельного участка связано с одновременным уточнением части границ смежных земельных участков (границы, которых не установлены в соответствии с действующим законодательством), при этом согласование проведено путем публикации или направлением извещения, т.е. отсутствует личная подпись в акте согласования и не представлено заявление на смежный земельный участок.

Так как смежная граница является общей границей двух земельных участков, порядок согласования соблюден, заявление от надлежащего лица уточняемого (образуемого) земельного участка, в соответствии со ст. 15 Закона о регистрации, представлено в орган регистрации прав, в этом случае, необходимо внести одновременно изменения в смежный земельный участок в отношении части границ. Норму ст. 43 Закона о регистрации (по личной подписи и заявлению) полагаем необходимым применять при исправлении реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков, при одновременном уточнении нескольких смежных земельных участков, т.е. когда подлежат изменению и границы и площадь.

В случае если позиция Минэкономразвития совпадает с позицией органа регистрации прав, просим высказать мнение, возможно ли не включать в реквизит «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» сведения о смежных границах. Таким образом, уточнение (образование) земельного участка будет произведено фактически с пересечением с ранее учтенными (декларированными) земельными участками. Если позиция не совпадает - в таком случае постановка на учет (учет изменений) при наличии смежных земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством, и в случае невозможности получения личных подписей при согласовании, будет невозможна в административном порядке.

Просим высказать свою позицию по данному вопросу.

Приложение: Уведомления о приостановлении (копии) на 6 л.

Директор
Ассоциации СРО «МСКИ»



О.А. Теплых

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Оренбургской области**

Кому: Администрация города Орска
Граф Наталье Андреевне
Адрес: обл. Оренбургская, г. Орск,
пр-кт Ленина, д. 42, кв. 39

guzevil23@mail.ru

**УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственного кадастрового
учета**

«04» октября 2017г.

№ 56/17-68783

В соответствии с пунктами 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) уведомляем Вас о приостановлении осуществления действий по кадастровому учету в отношении объекта: земельного участка, расположенного по адресу: Оренбургская область, г Орск, ул Строителей, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:43:0208003, документы на которые были представлены с заявлением № 56-0-1-107/3017/2017-983 от 29.09.2017, до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, которые истекают 04.01.2018 г., по следующим причинам.

Для целей осуществления государственного кадастрового учета Вами представлен Межевой план, составленный 23.09.2017.

Правила оформления межевого плана объекта недвижимости (далее – межевой план) установлены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее – Приказ № 921).

Представленный межевой план противоречит ч. 2 ст. 43 Закона, согласно которому орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), о местоположении границ (частей границ) и площади смежных земельных участков в случае если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной)

частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных 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, т.о. не представляется возможным осуществить государственный кадастровый учет в связи постановкой земельного участка с местоположением: Оренбургская область, г Орск, ул Строителей, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:43:0208003 и одновременно уточнить части границ смежного земельного участка 56:43:0208003:4.

В соответствии с п. 35 Приказа № 921, при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите "4" раздела "Исходные данные", строке "7" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", строке "3" раздела "Сведения об измененных земельных участках", строке "5" реквизита "3" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Согласно п. 21 Требований межевой план составляется на основе сведений Государственного кадастра недвижимости об определенном земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, которые расположены на таком земельном участке (кадастровой выписки об объекте недвижимости), и (или) сведений об определенной территории (кадастрового плана территории), например, в случае образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или уточнения местоположения границ земельных участков.

В соответствии с п. 25 Требований, если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные в подпунктах 4, 5, 6, 7 и 8 пункта 22 Требований, копии таких документов включаются в состав Приложения.

На основании вышеизложенного осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается в связи с тем, что форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, что нарушило п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона по причине:

1) невозможно одновременно осуществить государственный кадастровый учет в связи постановкой земельного участка и уточнить части границ смежного земельного участка;

2) при загрузке координат из раздела FormParcels межевого плана и по сведениям ЕГРН выявлено, что на земельном участке находится объект недвижимости (сооружение) с кадастровым номером 56:43:0000000:20124, при этом в межевом плане в реквизите InnerCadastralNumbers (Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке) отсутствуют сведения о данном объекте недвижимости;

3) в составе межевого плана отсутствует доверенность Администрации г. Орска №39 27.12.2016, подтверждающая полномочия Ширмановой А.Н. на представление интересов Администрации г. Орска при подписании Акта согласования местоположения границ земельного участка.

Одновременно обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 1 статьи 30 Закона правообладатель, сторона (стороны) сделки или уполномоченное им (ими) на то лицо, а также иные лица в установленных Законом случаях вправе подать заявление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем на шесть месяцев однократно. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. В случае отсутствия в данном заявлении указания на срок, необходимый для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются на срок шесть месяцев.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, в случаях, установленных Законом, может быть обжаловано в административном порядке (часть 9 статьи 26 Закона) заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, в апелляционную комиссию, созданную при Управлении. Срок подачи заявления в апелляционную комиссию – 30 дней с даты принятия решения о приостановлении. Обжалование указанного приостановления в судебном порядке возможно только после его обжалования в апелляционную комиссию (часть 1 статьи 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении

документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии со ст. 31 Закона, до осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав рассмотрение представленных Вами заявления и (или) документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц, представивших заявление и (или) документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Крыгина О.В.

(Ф.И.О. государственного регистратора
прав)

(подпись государственного
регистратора прав)

Белоглазова Н.А.

* В административном порядке может быть обжаловано приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 – 10, 19 – 21, 24 – 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 статьи 26 Закона.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

Кому: Прохоркину Игорю Владимировичу

Адрес: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул.
Транспортная, д. 12, к. 1, кв. 56, 460048

**УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственного кадастрового учета
и государственной регистрации права собственности**

от «18» сентября 2017 г.

№ 56/17-65256

В соответствии с пунктом 20, 25 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) уведомляем Вас о приостановлении осуществления действий по кадастровому учету и государственной регистрации права собственности в отношении объекта земельного участка расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, садоводческое некоммерческое товарищество "Вишневый сад", улица Сапожковая, земельный участок № 2961, с кадастровым номером: 56:44:0201003:248, документы на который были представлены с заявлением № 56-0-1-114/3001/2017-3466 от 13.09.2017, до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, которые истекают 18.12.2017, в связи с тем, что:

1) при нанесении координат из раздела SpecifyRelatedParcel межевого плана границы уточняемого земельного участка 56:44:0201003:11239 пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201003:11275 и местоположением обл. Оренбургская, г. Оренбург, СНТ Вишневый сад, ул. Вишневая, земельный участок № 2892;

2) согласно сведениям межевого плана для согласования границ н3-н5, н5-н7, н7-н2 с правообладателями смежных земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0201003:248, 56:44:0201003:11274, 56:44:0201003:11239 в газете «Вечерний Оренбург» было опубликовано извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, что нарушает ч. 2 ст. 43 Закона, согласно которой если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. 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.

На основании вышеизложенного осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается в связи с тем, что:

1) при нанесении координат из раздела SpecifyRelatedParcel межевого плана границы

уточняемого земельного участка 56:44:0201003:11239 пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201003:11275;

2) согласно сведениям межевого плана для согласования границ н3-н5, н5-н7, н7-н2 с правообладателями смежных земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0201003:248, 56:44:0201003:11274, 56:44:0201003:11239 в газете «Вечерний Оренбург» было опубликовано извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, что нарушает ч. 2 ст. 43 Закона.

Данное решение принято вследствие отрицательного решения по заявлению 56-0-1-114/3001/2017-3465 от 13.09.2017.

Одновременно обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 1 статьи 30 Закона правообладатель, сторона (стороны) сделки или уполномоченное им (ими) на то лицо, а также иные лица в установленных Законом случаях вправе подать заявление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем на шесть месяцев однократно. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. В случае отсутствия в данном заявлении указания на срок, необходимый для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются на срок шесть месяцев.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, в случаях, установленных Законом, может быть обжаловано в административном порядке (часть 9 статьи 26 Закона) заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, в апелляционную комиссию, созданную при Управлении. Срок подачи заявления в апелляционную комиссию – 30 дней с даты принятия решения о приостановлении. Обжалование указанного приостановления в судебном порядке возможно только после его обжалования в апелляционную комиссию (часть 1 статьи 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии со ст. 31 Закона до осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав рассмотрение представленных Вами заявления и (или) документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц, представивших заявление и (или) документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Михайлов С.С.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

08.12.2017 № Д234-7016

На № _____ от _____

Ассоциация Саморегулируемая
организация «Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

ул. Московская, д. 195, офис 1126
г. Екатеринбург, 620144

office@sromski.ru

О рассмотрении обращения
от 8 ноября 2017 г. № 224

На вх. от 10 ноября 2017 г.
№ Д23-4557

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев Ваше обращение относительно применения отдельных положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем в пределах установленной компетенции полагаем возможным отметить следующее.

Позиция Минэкономразвития России по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной

регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Закона № 218-ФЗ, размещается на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости), а также доступна в справочных правовых системах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Так, позиция Минэкономразвития России относительно порядка 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 отражена в письмах Минэкономразвития России от 23 июня 2014 г. № Д23и-2144, от 17 апреля 2017 г. № ОГ-Д23-4408 (доступны в справочных правовых системах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

В дополнение данной позиции Департамент недвижимости отмечает.

Порядок согласования местоположения границ земельных участков установлен статьей 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ).

В силу части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 данной статьи (далее – заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

По общему правилу, исходя из положений частей 2, 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ, местоположение границ земельного участка считается согласованным:

при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей;

если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием.

Отдельные акты согласования местоположения границ в отношении земельных участков, смежных с земельным участком – объектом кадастровых работ, оформляются только в случае, если в результате выполнения кадастровых работ в том числе уточняется местоположение частей границ таких смежных земельных участков, не являющихся одновременно частями границ земельного участка – объекта кадастровых работ.

Согласно части 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ уточнение границ земельного участка представляет собой государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, и осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ определено, что если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков.

При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных 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.

Исходя из изложенного, при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка – объекта кадастровых работ и в случае необходимости внесения изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади смежных с ним земельных участков, такие изменения вносятся в ЕГРН на основании одного заявления об осуществлении государственного кадастрового учета при наличии в акте согласования границ личных подписей заинтересованных лиц, в том числе, если уточнение границ земельного участка связано с устранением реестровой ошибки. При этом в случае отсутствия в сведениях ЕГРН о земельном участке описания местоположения его границ отсутствует характеристика, изменение которой может быть осуществлено.

Одновременно отмечаем, что в соответствии с Законом № 218-ФЗ решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимаются государственным регистратором самостоятельно, в каждом конкретном случае исходя из формы и содержания представленных заявителем документов по результатам их правовой экспертизы.

Приостановление учетно-регистрационных действий может быть обжаловано в административном и судебном порядке (статьи 26 и 29 Закона № 218-ФЗ, статья 26.1 Закона № 221-ФЗ).

Дополнительно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Врио заместителя директора
Департамента недвижимости



А.В. Нуприенкова