

АССОЦИАЦИЯ
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

ГР СРО КИ № 007 от 06.09.2016

Ассоциация СРО «МСКИ»

620144, г. Екатеринбург,
ул. Московская, д. 195, офис 1126
тел.: +7 (343) 344-14-41
тел.: 8 (800) 700-96-28
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Директору Департамента
недвижимости Министерства
экономического Развития
Российской Федерации

А.И. Бутовецкому

mineconom@economy.gov.ru

Исх. № 133@ от 05.08.2019

Уважаемый Алексей Игоревич!

В соответствии с ч. 7 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон) согласование местоположения границ проводится по выбору кадастрового инженера посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Учитывая ч. 8 ст. 39 Закона, при согласовании местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц, извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования в случае, если:

- в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

- смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

Учитывая ч. 1 ст. 39 Закона, местоположение границ земельных участков подлежит в установленном законом порядке обязательному согласованию с лицами, перечень которых определен ч. 3 ст. 39 Закона 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.

Предметом согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка (ч. 2 ст. 39 Закона).

Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков содержит глава 6 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации). Так, согласно ч. 1 ст. 43 Закона о регистрации, 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) осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

В силу ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации, 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.

Таким образом, по мнению Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров», исходя из общего толкования ст. 43 Закона о регистрации, при проведении согласования местоположения границ обязательное наличие личной подписи обладателя земельного участка (являющегося смежным с уточняемым)

предусмотрено исключительно в случае, если в ЕГРН содержатся сведения об установленном в соответствии с требованиями действующего законодательства описании местоположения границ такого смежного земельного участка и при этом такая смежная граница (в результате данного уточнения) подлежит изменению.

Вместе с тем в случаях, когда в ЕГРН отсутствуют сведения об описании местоположения границ смежного земельного либо содержащиеся в ЕГРН сведения об описании местоположения границ смежного с уточняемым земельным участком не соответствуют требованиям действующего законодательства, проведение согласования местоположения границ (уточняемого земельного участка) допускается путем опубликования извещения о проведении собрания заинтересованных лиц (в случаях, предусмотренных ч. 8 ст. 39 Закона).

Однако, в настоящее время в определенных субъектах РФ органы регистрации прав, руководствуясь ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации, выявляют нарушения относительно порядка согласования местоположения границ земельного участка также в случае, если граница уточняемого земельного участка (являющаяся общей с границей земельного участка, содержащиеся в ЕГРН сведения об описании местоположения границ которого не соответствуют требованиям действующего законодательства) согласована, в силу ч. 8 ст. 39 Закона посредством проведения собрания заинтересованных лиц (путем опубликования извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка). В указанном случае, со ссылкой на требования ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации, государственными регистраторами прав были приняты решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в связи с отсутствием в акте согласования личных подписей заинтересованных лиц или их представителей.

Учитывая изложенное, прошу дать разъяснение Департамента недвижимости Минэкономразвития РФ по применению ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельного участка.

Директор
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых