АССОЦИАЦИЯ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

ПИСЬМО
от 14.11.2019 № 2207

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее - Ассоциация) (зарегистрирована в государственном реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров № 002 от 08.07.2016г.) просит дать разъяснения по вопросу, связанному с осуществлением кадастрового учета и регистрации прав.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон о кадастровой деятельности), местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если:

1) в результате кадастровых работ **уточнено местоположение границ** земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы,

2) или **уточнено местоположение границ смежных** с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласно положениям приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Приказ 921), раздел "Сведения об уточняемых земельных участках" включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельных участков в случае, если одновременно уточнены сведения о местоположении границ смежных земельных участков (пункт 11).

Межевой план оформляется в виде одного документа, в случаях, если 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 (пункт 20).

Из вышеуказанных норм молено предположить, что при образовании земельного участка, при необходимости, можно уточнить часть границ смежного земельного участка, при этом в состав межевого плана необходимо включить раздел ***"Сведения об уточняемых земельных участках" на смежный земельный участок.*** *Но действующей XML-схемой предусмотрено уточнение части границ смежного участка только в том случае, если границы смежного ЗУ внесены в ЕГРН: «77ри уточнении границ смежных участков (<SpecifyRelatedParcel>) в случае изменения части границы (от точки до точки), в том числе при добавлении (исключении) внутреннего контура («дырки») (элемент <ChangeBorder>), необходимо учитывать следующее: при изменении участка границы начальной и конечной*

точками такого участка границы должны быть точки, координаты которых либо не изменяют своего положения, либо его уточняют при этом должны обязательно присутствовать значения старой координаты (<OldOrdinate>) этих точек. Уточняемый участок границы должен содержать описание возникающих, изменяющихся или прекращающих существование точек, а так э/се сохраняющих свое положение точек (правила описания точек см. п. 4). Описание перечня точек должно содержать описание одного участка уточняемой границы».

При этом из норм Приказа 921 так же следует, что Акт согласования местоположения границ земельного участка (далее - Акт согласования) оформляется в случае если межевой план подготовлен 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, т.е. если в состав межевого плана включен раздел "Сведения об уточняемых земельных участках".

Вместе с тем, положения Закона о регистрации не распространяются на случаи выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка (статья 43, письмо Минэкономразвития России от 6 ноября 2018 г. № 32226-ВА/Д23и).

Из вышеизложенного следует, что при подготовке межевого плана в связи с образованием земельного участка на основании решения органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения местоположения границ земельного участка на КПТ включение раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" на смежный земельный участок, следовательно и раздела «Акт согласования местоположения границ земельного участка» не требуется.

В связи с чем, по мнению Ассоциации, органы регистрации прав в некоторых субъектах обоснованно принимают решения о приостановлении государственного кадастрового учета на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации (со ссылкой на положения пункта 7 Приказа 921 и части 2 статьи 43 Закона о регистрации).

Кроме того, в соответствии с положениями Закона о кадастровой деятельности, кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании и в соответствии с договором подряда (статьи 35, 36). Выполнение работ, не предусмотренных договором подряда (проведение процедуры согласования при подготовке межевого плана на основании постановления администрации об утверждении схемы расположения местоположения границ на КПТ) ведет к нарушению сроков исполнения обязательств по договорам с заказчиками кадастровых работ, а так же к срыву сроков подготовки межевого, плана, установленных распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 №147-р (Приложение №2 об определении федеральных органов исполнительной власти, ответственных за мониторинг внедрения в субъектах Российской Федерации целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации.).

Просим выразить свою точку зрения об обоснованности принимаемых органом регистрации прав решений.

Заместитель генерального директора
А СРО «Кадастровые инженеры»
Т.А. Бойко