

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 04.02.2020 № ОГ-Д23-910**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и 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 рамках компетенции полагаем возможным отметить следующее.

В обращении изложена просьба высказать позицию Минэкономразвития России о необходимости применения письма от 13 сентября 2019 г. № 19/1-00686/19 (далее - Письмо), которое подготовлено не Департаментом недвижимости, а Управлением геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Минэкономразвития России не наделено полномочиями по оценке действий других федеральных органов исполнительной власти, в связи с чем не вправе высказывать точку зрения относительно письма, подготовленного иным федеральным органом исполнительной власти.

Кроме этого, обращаем внимание, что в соответствии с постановлением Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. № 781-П ГД «Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации», абзацем пятым пункта 3 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. В связи с чем содержащиеся в письмах разъяснения или позиции не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний

постоянного или временного характера, имеют информационный характер и не препятствуют применению непосредственно законодательных и иных нормативных правовых актов.

Как указано в обращении «В практике возникают случаи, когда кадастровый инженер заключает 2 договора подряда:

на выполнение геодезических работ (когда осуществляется выезд на местность, замеры; кадастровый инженер готовит заключение) и на выполнение кадастровых работ (в результате которых готовится межевой или технический план). Например, в случае наличия спора между соседями и подготовки межевого плана после его разрешения по материалам геодезии, произведенной ранее. При этом для составления межевого плана используется каталог координат, полученный в рамках исполнения договора на выполнение геодезических работ.»

Согласно части 4 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 Закона № 221-ФЗ (кадастровый инженер).

При этом частью 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ установлено, что при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами:

определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства;

осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости;

проводится согласование местоположения границ земельного участка. Согласно частям 6 - 8 статьи 22, частям 4, 5, 7 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ):

местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части:

в графической части межевого плана указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков;

в текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведения о земельном, участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей;

местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура таких здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке;

в графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса указывается местоположение таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса на земельном участке;

в текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

Исходя из указанных положений Закона № 221-ФЗ и Закона № 218-ФЗ, а также статей 35 - 37 Закона № 221-ФЗ, Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (пункт 32, далее - Требования № 921), Требованиями к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (пункт 28, далее - Требования № 953), установлено требование об указании даты обследования состояния наружного знака пункта государственной

геодезической сети или опорной межевой сети, выполненного именно при выполнении кадастровых работ.

Также обращаем внимание на положения пункта 87 Требований № 921, согласно которым:

если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок в письменной форме представили обоснованные возражения о местоположении границ земельного участка, содержание таких возражений указывается кадастровым инженером в Акте согласования. Представленные в письменной форме возражения включаются в Приложение;

при наличии обоснованных возражений о местоположении границ такие возражения должны быть сняты либо путем изменения местоположения границ и проведения повторного согласования местоположения границ (отдельной характерной точки или части границ), либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации для разрешения земельных споров;

в данном случае оформляется новая редакция Чертежа, на обороте которого допускается приводить Акт согласования, содержащий сведения о согласовании местоположения отдельных характерных точек или частей границ, в отношении которых ранее имелись возражения, а также в отношении которых изменилось описание

местоположения частей границ земельных участков. В состав межевого плана включаются все редакции Чертежа и Акта согласования.

Таким образом, заключение двух договоров подряда - отдельно на выполнение геодезических измерений и на подготовку межевого или технического плана, в том числе при выявлении земельных споров о местоположении границ земельных участков, а также указание в межевом или техническом плане даты обследования пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети ранее даты заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ - является, по мнению Департамента недвижимости, нарушением Закона № 221-ФЗ и Требований № 921, Требований № 953, что в силу пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на соответствующий объект недвижимости.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
Д.П. Репин