



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

08.12.2020 № *13-00451/20*

на № _____ от _____

**О государственном кадастровом
учете и регистрации прав
на автомобильные дороги**

На **вх.** от **06.11.2020**
№ **ОП/061383/20**, от **12.11.2020**
№ **ОГ-33736/20**, № **ОГ-33735/20**

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев обращения Акционерного общества «Авто-Дорсервис» в том числе поступившие из Аппарата Правительства Российской Федерации (исх. от 11.11.2020 № П11-70526), Минэкономразвития России (исх. от 11.11.2020 № Д27и-37478), по вопросам, возникающим при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности Удмуртской Республики на автомобильные дороги регионального и межмуниципального значения, сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26 (7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества,

Акционерное общество
«Авто-Дорсервис»

Бокситогорская ул., д. 9, лит А.
пом. 202, г. Санкт-Петербург, 195248,

avto@dor.ru

Управление Росреестра
по Удмуртской Республике

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Удмуртской Республике

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Росреестр по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам Управление полагает возможным отметить следующее.

По вопросам, затронутым в пункте 1 обращения.

Частями 2 и 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ, установлены условия, при которых местоположение границ земельного участка считается согласованным заинтересованным лицом:

местоположение части (характерной точки) границ считается согласованным заинтересованным лицом при наличии в акте согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акте согласования) личной подписи заинтересованного лиц или его представителя;

в случае отсутствия в Акте согласования личной подписи заинтересованного лиц или его представителя, местоположение части (характерной точки) границ считается согласованным заинтересованным лицом при условии, что такое заинтересованное лицо извещено о проведении собрания о согласовании местоположения границ в порядке, установленном частью 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, и таким заинтересованным лицом или его представителем не представлены возражения о местоположении границ земельного участка в письменной форме с их обоснованием.

Согласно части 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков:

вручается заинтересованным лицам или их представителям под расписку;

направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, по которым осуществляется связь с лицом, право которого на объект недвижимости зарегистрировано, (при наличии таких сведений в ЕГРН);

опубликовывается в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования, в случаях, предусмотренных частью 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

Частью 2 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлены особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков, предусматривающие возможность осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ (частей границ) и площади в отношении земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, и одновременно изменение описания местоположения границ в отношении смежных с ним земельных участков на основании одного заявления и одного межевого плана.

Такой государственный кадастровый учет согласно части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ может быть осуществлен только при одновременном соблюдении следующих условий:

земельные участки должны быть смежными (имеют общие границы или части границ не только согласно сведениям ЕГРН, но и на местности);

сведения о местоположении границ смежных земельных участков содержатся в ЕГРН и отвечают установленным в соответствии с Законом № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

измененное (уточненное) в ходе кадастровых работ местоположение границ (частей границ) смежного земельного участка согласовано правообладателем такого смежного земельного участка, о чем свидетельствует его личная подпись в Акте согласования.

Таким образом, применение при согласовании местоположения границ земельного участка и оформлении Акта согласования положений частей 2 и 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ определяется видом выполняемых кадастровых работ. В случае если межевой план подготавливается в целях осуществления государственного

кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, при котором:

не требуется одновременное внесение изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ смежного с ним земельного участка в установленном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ порядке, то при проведении согласования местоположения границ и оформлении Акта согласования применяются в том числе положения части 8 статьи 39 и частей 2 и 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ (в Акте согласования могут отсутствовать личные подписи заинтересованных лиц при условии документального подтверждения их надлежащего извещения и отсутствия их письменных возражений относительно местоположения уточняемой части (характерной точки) границы);

требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ смежных с ним земельных участков, то при проведении согласования местоположения границ и оформлении Акта согласования применяются положения части 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ и части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, а положения части 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ не применяются (в Акте согласования обязательно наличие личной подписи заинтересованного лица - правообладателя смежного земельного участка, в содержащиеся в ЕГРН сведения о котором требуется внесение изменений).

Управление, полагает необходимым обратить внимание, что, исходя из положений пункта 1 статьи 13, частей 1 и 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ и (или) его площади сопровождается внесением изменений в сведения ЕГРН о земельном участке, смежном с ним, только в случае, указанном в части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, при наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о таком смежном земельном участке.

Таким образом, если в сведениях ЕГРН о местоположении границ смежного земельного участка отсутствует реестровая ошибка, внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ такого смежного земельного участка в порядке, установленном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, на основании одного заявления и одного межевого плана не осуществляется.

Относительно отказа заинтересованного лица в представлении (предъявлении) реквизитов документов, удостоверяющих личность, необходимых для оформления Акта согласования.

При проведении согласования местоположения границ земельных участков:

кадастровый инженер обязан проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей (пункт 1 части 11 статьи 39 Закона № 221-ФЗ);

заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в ЕГРН) (часть 12 статьи 39 Закона № 221-ФЗ);

реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в Акте согласования (часть 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ).

Таким образом, действия кадастрового инженера по внесению в Акт согласования реквизитов документов, удостоверяющих личность лиц, принимающих участие в согласовании местоположения границ земельных участков, установлены Законом № 221-ФЗ и осуществляются в целях выполнения обязанностей, возложенных на кадастрового инженера законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 83 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования № 921), в Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, либо их представителей. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником такого юридического лица.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного отсутствие в Акте согласования сведений о реквизитах документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, в силу пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета земельного участка.

Учитывая изложенное, в случае отказа заинтересованного лица в представлении (предъявлении) необходимых для оформления Акта согласования сведений (реквизитов), предусмотренных пунктом 83 Требований № 921, такое лицо не вправе участвовать в согласовании местоположения границ земельного участка и заверять своей подписью Акт согласования.

По вопросам, затронутым в пункте 2 обращения.

Относительно применения частей 1 и 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (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.

Таким образом, согласование местоположения границ земельных участков осуществляется в случаях, когда в результате кадастровых работ уточняется местоположение границ:

- земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ;
- земельных участков, смежных с земельным участком (образуемым или местоположение границ которого уточняется), являющимся объектом кадастровых работ.

Учитывая изложенное, в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, должно быть согласовано местоположение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (независимо от наличия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения границ), если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ таких земельных участков.

Обращаем внимание, что часть 6 статьи 39 Закона № 221-ФЗ устанавливает случаи, при которых лишь согласование местоположения границ проводится без их установления на местности, но не содержит положений, согласно которым, как указано в обращении, границы земельного участка «не подлежат установлению на местности».

Исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ, уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется в следующих случаях

(вне зависимости от наличия или отсутствия, по мнению правообладателя, необходимости или возможности уточнения границ по инициативе этого правообладателя смежного земельного участка):

при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки, о местоположении границ земельного участка.

При этом, если при выполнении кадастровых работ в связи с образованием земельного участка границы смежных с ним земельных участков не уточнялись, согласование местоположения границ при выполнении таких кадастровых работ не проводится и Акт согласования в состав межевого плана не включается.

Согласование местоположения границ в соответствии с Законом № 221-ФЗ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на правах, указанных в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

Согласно части 2 статьи 39 Закона № 221-ФЗ предметом указанного в части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка (то есть части границы или характерной точки границы), одновременно являющейся границей (частью границы или характерной точкой границы) другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка.

Согласно части 8 статьи 22 Закона № 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.

Учитывая изложенное:

если при выполнении кадастровых работ уточняется характерная точка, определяющая местоположение границы земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, то местоположение такой точки должно быть согласовано

с правообладателями всех земельных участков, для которых данная точка также является характерной и, соответственно, определяющей местоположение границ данных земельных участков;

если земельный участок граничит с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не с земельными участками), то согласование местоположения в отношении такой границы в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, не проводится;

если в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка, проводимых с целью уточнения сведений ЕГРН о точности определения координат характерных точек границ указанного земельного участка, местоположение его границ, а также смежных с ним земельных участков не изменилось, согласование местоположения границы земельного участка не требуется;

если в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка на ранее установленной в соответствии с требованиями действующего законодательства части границы смежного земельного участка (далее – ранее установленная часть границы) образована новая характерная точка, делящая такую часть границы на части, и при этом вновь образованная характерная точка не уточняет (не изменяет) местоположение ранее установленной части границы, то, при выполнении кадастровых работ согласование местоположения в отношении таких частей границ, соответствующих ранее установленной части границы смежного земельного участка, не проводится.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 3 обращения.

Порядок осуществления учетно-регистрационных действий установлен статьей 29 Закона № 218-ФЗ и при выполнении органом регистрации прав таких действий не предусматривает принятие решения о необходимости устранения реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков.

Таким образом, при осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков положения частей 6 – 8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ в отношении земельных участков, смежных земельному участку – объекту кадастровых работ, применению не подлежат, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 Порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества при исправлении реестровой

ошибки, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее – Порядок).

Частями 6 – 8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ установлен порядок исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ, выявленных органом регистрации прав.

Согласно части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки.

Решение о необходимости устранения реестровой ошибки принимается органом регистрации прав только в случаях:

если такая ошибка в описании местоположения границ земельного участка выявлена органом регистрации прав в случае, предусмотренном частью 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ;

если такая ошибка выявлена органом регистрации прав либо по заявлению правообладателя земельного участка в случае, предусмотренном частью 4 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ (с учетом положения части 6 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ).

При этом необходимо отметить, что такая ошибка может быть устранена органом регистрации прав только при наличии у него технической возможности, а также необходимых для этого документов и материалов, в том числе картографических.

Законом № 218-ФЗ предусмотрено, что орган регистрации прав может устранить реестровую ошибку в указанном в части 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ случае при наличии у него картографических материалов, позволяющих определить новые (уточненные) значения координат характерных точек границ картометрическим или аналитическим методом, а также иными методами с учетом требований к точности определения координат характерных точек границ земельного участка, приведенных в приложении к Порядку, и при условии, что значение площади земельного участка после изменения сведений о местоположении его границ отличается от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на пять процентов.

По вопросам, затрагиваем в пункте 4 обращения.

В Законе № 218-ФЗ отсутствует такое основание для приостановления осуществления государственного кадастрового учета как пересечение контуров объектов недвижимости.

Кроме того, согласно пункту 3 части 2 статьи 9 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257-ФЗ) за условную начальную точку и условную конечную точку отсчета протяженности автомобильной дороги принимается в том числе пересечение автомобильных дорог – для автомобильной дороги, соединяющей между собой другие автомобильные дороги или примыкающей к ним. Протяженность автомобильной дороги в границах населенного пункта исчисляется от начальной точки до конечной точки автомобильной дороги по ее центральной оси (часть 1 статьи 9 Закона № 257-ФЗ).

В соответствии с частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ реестровая ошибка это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся:

в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы;

в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения; либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Описание местоположения объекта недвижимости согласно пункту 3 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ относится к основным сведениям об объекте недвижимости, внесение которых в ЕГРН согласно пункту 1 статьи 13 Закона № 218-ФЗ осуществляется в результате государственного кадастрового учета. Государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется на основании представленного в орган регистрации прав собственником объекта недвижимости заявления и технического плана такого

объекта недвижимости (пункт 7 части 2 статьи 14, пункт 4 части 2 статьи 15, часть 2 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

При этом Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15.12.2015 № 953, не предусмотрено оформление технического плана в виде одного документа в случае выполнения кадастровых работ в связи с созданием объекта недвижимости и исправлением ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении иного объекта недвижимости.

При этом следует отметить, что в соответствии с положениями Закона № 218-ФЗ решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы всех представленных документов.

Дополнительно Управление полагает необходимым, повторно обратить внимание на то, что положения частей 6 – 7.3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ применяются только при исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка.

Направление согласия правообладателя земельного участка на изменение сведений о местоположении границ с целью исправления реестровой ошибки статьей 61 Закона № 218-ФЗ или Порядком не предусмотрено.

Абзацем пятым пункта 14 Порядка предусмотрено указание в решении о необходимости устранения реестровой ошибки, направляемого собственнику земельного участка, срока и порядка представления (направления) в орган регистрации прав документов, необходимых для устранения такой ошибки (в порядке государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений о земельном участке (уточнением границ земельного участка) или в порядке межведомственного информационного взаимодействия, предусмотренного статьей 32 Закона № 218-ФЗ) - три месяца со дня направления решения о необходимости устранения выявленной органом регистрации прав реестровой ошибки, указанной в части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.

Данный срок установлен частью 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ. Более того, на основании заявления собственника земельного участка, поступившего в орган регистрации прав до истечения указанного в части 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ срока, данный срок продлевается на срок, указанный в таком заявлении, но не более чем на три месяца.

В этой связи подлежащий указанию в решении о необходимости устранения реестровой ошибки срок не может быть сокращен или прекращен на основании обращения правообладателя, за исключением случая представления собственником земельного участка заявления о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений о земельном участке и межевого плана, подготовленного в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с целью исправления такой реестровой ошибки.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 5 обращения.

Необходимо отметить, что наличие указанных в обращении обстоятельств свидетельствует либо об ошибках в документах, на основании которых выполнялись кадастровые работы в отношении указанных в данном пункте автомобильных дорог, либо об ошибках, допущенных кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ в отношении таких автомобильных дорог.

В случае если указанные в пункте 5 обращения обстоятельства являются следствием реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении муниципальной дороги, то исправление такой ошибки осуществляется в порядке, установленном частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в случае преобразования сооружения осуществляются одновременно в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 3 статьи 14, пунктом 3 части 1 статьи 15, статьями 24, 41 Закона № 218-ФЗ на основании заявления собственника такого сооружения и технического плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием объектов недвижимости.

В силу положений пункта 3 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) отказ от права собственности муниципального образования не может являться решением вопроса, изложенного в пункте 5 обращения. В этой связи целесообразно осуществлять передачу имущества из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования.

При этом решение о способе устранения ошибок принимается собственником объекта недвижимости.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 6 обращения

Согласно пункту 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из положений Земельного кодекса образование земельных участков на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема расположения земельного участка) осуществляется только в случае образования из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно подпункту 3 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса в решении об утверждении Схемы расположения земельного участка (далее – Решение об утверждении Схемы) в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со Схемой расположения земельного участка указывается кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со Схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Согласно пункту 16 статьи 11.10 Земельного кодекса основанием для отказа в утверждении Схемы расположения земельного участка является в том числе разработка Схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса требований к образуемым земельным участкам.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (пункт 3 статьи 6 Земельного кодекса). В соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 Земельного кодекса образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами. Наличие пересечений границ земельных участков между собой не позволяет определить каждый из пересекающихся земельных участков в качестве индивидуально определенной вещи и влечет нарушение требований, установленных федеральными законами, в том числе Законом № 218-ФЗ.

При этом согласно пункту 2 Требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762, Схема расположения земельного участка подготавливается в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с требованиями Земельного кодекса.

Таким образом, наличие в Схеме расположения земельного участка пересечений границ образуемого земельного участка с границами земельных участков сведения о которых внесены в ЕГРН и которые не находятся в государственной и муниципальной собственности, является основанием для отказа в утверждении такой Схемы расположения земельного участка по основаниям, предусмотренным подпунктом 1 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса.

При наличии пересечения границ образуемого земельного участка с границами земельного участка сведения о котором внесены в ЕГРН в Решении об утверждении Схемы расположения земельного участка согласно подпункту 3 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса должен быть указан кадастровый номер такого земельного участка в качестве земельного участка, из которого образуется земельный участок, при этом такой участок должен находиться в государственной или муниципальной собственности.

В силу частей 1 и 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ результат согласования местоположения границ оформляется в форме Акта согласования, который является частью межевого плана.

При этом согласно пункту 19 статьи 11.10 Земельного кодекса не допускается требовать от заявителя согласования Схемы расположения земельного участка, а также предоставления документов, не предусмотренных Земельным кодексом.

Учитывая изложенное, указанные в данном пункте обращения несоответствия в местоположении границ земельных участков, смежных с образуемым земельным участком, должны быть устранены до момента подготовки Схемы расположения такого земельного участка.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 7 обращения.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ):

зоны с особыми условиями использования территорий это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного

наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 4);

территориальные зоны – это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (пункт 7).

Статьей 105 Земельного кодекса установлены виды зон с особыми условиями использования территории, виды территориальных зон определены статьей 85 Земельного кодекса, статьей 35 ГрК РФ. Согласно части 11 статьи 35 ГрК РФ в состав территориальных зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Согласно части 1 статьи 10 Закона № 218-ФЗ в реестр границ ЕГРН среди прочего вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, о лесничествах, об особо охраняемых природных территориях.

Таким образом, лесничества, территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории являются разными территориями, которые создаются для конкретных целей в порядке, установленном законодательством для таких территорий, являются разными объектами реестра границ ЕГРН, и внесение в реестр границ ЕГРН сведений о таких территориях осуществляется на основании документов, предусмотренных именно для соответствующей территории. В связи с этим сведения о границе лесничества не могут быть внесены в ЕГРН «как территориальная зона или зона с особыми условиями территории» даже при условии, если границы указанных территорий совпадают.

Понятие «участок лесного фонда» в настоящее время в законодательстве не применяется со дня вступления в силу Лесного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».

Согласно пункту 21 Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган

исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532, в случае принятия решений об установлении (изменении) границ лесничеств Федеральное агентство лесного хозяйства направляет в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении (изменении) границ лесничеств, в том числе графическое описание местоположения границ лесничеств, включающее перечень координат характерных точек границ лесничеств в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

При образовании земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, Схема расположения земельного участка подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений (пункт 1 статьи 3.5 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», далее – Закон № 137-ФЗ).

Согласно пункту 10 статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ согласование Схемы расположения земельного участка в порядке, установленном статьей 3.5 Закона № 137-ФЗ, не требуется в случаях образования земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности и расположены в:

границах населенного пункта,

границах территориальной зоны, которая не является территориальной зоной сельскохозяйственного использования, расположена за границами населенного пункта, разрешенное использование земельных участков в пределах которой не связано с использованием лесов, и которая не является смежной с лесничеством;

границах территориальной зоны, сведения о границах которой внесены в ЕГРН;

границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых отсутствуют лесничества;

границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых сведения о границах лесничеств внесены в ЕГРН.

Таким образом, согласование Схемы расположения земельного участка не требуется в тех случаях, когда сведения о границах лесничеств внесены в реестр границ ЕГРН (именно в виде границ лесничества) либо на территории муниципального

образования, в границах которого расположен земельный участок, образуемый на основании Схемы расположения земельного участка, отсутствуют лесничества. До 1 октября 2017 г. региональный исполнительный орган, уполномоченный в области лесных отношений, направляет уведомление о наличии или об отсутствии лесничеств в границах поселения, городского округа, межселенной территории в органы местного самоуправления соответствующих муниципальных районов, городских округов, а также размещает такую информацию в сети «Интернет» (пункт 12 статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ).

Также не осуществляется согласование Схемы расположения земельного участка, если земельный участок образуется в границах территориальной зоны, не смежной с лесничеством. Определение наличия общих частей границ установленной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и лесничества не обязательно должно быть основано на данных ЕГРН. Например, оно может быть подтверждено сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, картами градостроительного зонирования и другими сведениями, содержащимися в общедоступных источниках, информационных ресурсах, электронных документах и документах на бумажных носителях.

При этом, если сведения о границе территориальной зоны внесены в реестр границ ЕГРН, то при образовании земельного участка в границах данной зоны на основании Схемы расположения земельного участка согласование такой Схемы расположения земельного участка не осуществляется вне зависимости от целей установления территориальной зоны и даже при наличии общей границы такой территориальной зоны с лесничеством.

Частями 1, 2 и 3 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ установлены особенности осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, предусматривающие возможность осуществления государственного кадастрового учета указанных в частях 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ земельных участков, в том числе и при наличии пересечения их границ с границами лесного участка, лесничества.

При государственном кадастровом учете в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, при выявлении пересечения границ лесных участков (при наличии в ЕГРН координат характерных точек границ лесных участков) и земельных участков изменение описания местоположения границ лесных участков в целях устранения такого пересечения осуществляется на основании сведений о местоположении границ земельных участков, содержащихся в межевом плане, представленном в орган регистрации прав с соответствующим заявлением.

В случае отсутствия в таком межевом плане характерных точек границ, определяющих местоположение «новой» измененной в целях устранения пересечения части границ лесного участка (например, если точки пересечения границ земельного участка с границами лесного участка не являются характерными точками границ такого земельного участка), орган регистрации прав самостоятельно определяет значения координат таких характерных точек. В случае если в результате такого изменения местоположения части границ лесного участка требуется изменение площади такого участка, определение «нового» значения площади лесного участка также осуществляется органом регистрации прав самостоятельно.

При реализации положений частей 1 – 3 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ не предусмотрено применение части 7.3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.

Предлагаемые в пункте 7 обращения изменения законодательства не могут быть поддержаны ввиду того, что соответствующие положения уже установлены ГК РФ, кроме того ГК РФ, иные федеральные законы, в том числе составляющие правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (статья 2 Закона № 218-ФЗ), предусматривают возможность возникновения права собственности на объект вне связи с государственной регистрацией такого права в ЕГРН.

По вопросам, затронутым в пункте 8 обращения.

Действующим законодательством не предусмотрено внесение в сведения ЕГРН о земельном участке таких характеристик как «Декларативный земельный участок» и «Уточненный земельный участок».

При отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью, ниже точности определения координат для земель определенного целевого назначения, установленной в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, в реквизите «Особые отметки» выписки из ЕГРН об объекте недвижимости и выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости указываются слова «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства» (пункт 57 Приложения № 6 к приказу Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 и пункт 39 Приложения № 7 к приказу Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378).

При этом исходя из положений части 8 и 10 статьи 22, части 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, подлежащие внесению в ЕГРН сведения о местоположении границ

земельных участков должны соответствовать установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Таким образом, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости содержит все необходимые пояснения относительно указанных в ней сведений. Если в выписке из ЕГРН приведен список координат характерных точек границ земельного участка и при этом в реквизите «Особые отметки» указаны слова «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства», сведения о местоположении границ такого земельного участка должны приниматься во внимание при подготовке проектных документов о границах земельных участков и (или) выполнении кадастровых работ, в том числе при согласовании местоположения частей границ, общих с земельным участком – объектом кадастровых работ.

По вопросам, затронутым в пункте 9 обращения.

Земельные участки могут быть сняты с государственного кадастрового учета только в случаях, установленных федеральными законами, увеличение количества таких случаев считаем нецелесообразным.

В частности, случаи, при которых земельный участок может быть снят с государственного кадастрового учета, установлены частями 3, 14, 15 статьи 41, частями 10, 11 статьи 60, статьей 60.2, частями 3, 3.1, 3.2 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, а также пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, обеспечивающим реализацию части 3 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая изложенное, по мнению Управления, проблемы, затронутые в пункте 9 обращения, могут быть решены в рамках действующего законодательства.

По вопросам, затронутым в пункте 10 обращения.

Согласно пункту 43 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается также в случае, если границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.

Частью 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ также установлено, что границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка

в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.

Таким образом, Законом № 218-ФЗ установлено, что наличие пересечения границ земельного участка с границами муниципального образования не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка только в случае выявления в сведениях ЕГРН о местоположении границ такого муниципального образования реестровой ошибки.

При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципального образования, согласно пунктам 1 и 2 части 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ понимается:

наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования;

расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующего муниципального образования.

При этом кадастровый инженер, как лицо, прошедшее аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, и, соответственно, обладающее необходимыми профессиональными знаниями и навыками для выполнения кадастровых работ, в случае выявления факта пересечения границ земельного участка с границами муниципального образования, должен провести анализ причин выявленного им пересечения.

Земельным кодексом не установлено, что в отношении каких-либо земельных участков положения пункта 3 статьи 11.9 могут не применяться.

Также пунктом 6.3 Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267, установлено, что административные границы не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о таких земельных участках.

При этом согласно статье 2 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальное образование это городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район либо внутригородская территория города

федерального значения. Следовательно, границы земельного участка не должны пересекать границ городского или сельского поселения, муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением, внутригородского района либо внутригородской территории города федерального значения.

По вопросам, затронутым в пункте 11 обращения.

Ситуация относительно пересечения с частями земельных участков недостаточно четко изложена, в частности, не ясно о каких пересечениях идет речь, в связи с чем были образованы части и каких земельных участков. По данным причинам не представляется возможным изложить какие-либо комментарии по данному вопросу.

Подпунктом 24 пункта 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ предусмотрено внесение сведений о части объекта недвижимости. Состав сведений о частях объектов недвижимости, подлежащий отражению в ЕГРН, установлен подпунктами 43, 45 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943.

Исходя из положений пункта 4 части 3, пунктов 3, 11 части 5 статьи 14, частей 3 – 6 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет части объекта недвижимости осуществляется в случае, если на такую часть распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, государственная регистрация ограничения права на часть земельного участка осуществляется в отношении его части, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.

Также в соответствии с частью 1 статьи 44 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, осуществляется без соответствующего заявления одновременно с внесением в ЕГРН сведений о такой зоне в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Таким образом, часть земельного участка – это часть земной поверхности, расположенная в пределах геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость, в отношении которой установлено ограничение или обременение.

Учитывая изложенное, по мнению Управления, пересечение границ части земельного участка также приводит к пересечению границ такого земельного участка.

Относительно предлагаемых изменений в Земельный кодекс, Закон № 218-ФЗ, Закон № 221-ФЗ.

Управление полагает, что внесение таких изменений нецелесообразно учитывая, что часть земельного участка не является объектом вещных прав и образуется только в случае, если обременение или ограничение не распространяется в отношении всего земельного участка. В связи с этим установление порядка образования частей земельных участков не требуется. Порядком согласования, установленным статьей 39 Закона № 221-ФЗ, предусмотрено, что согласование проводится только в отношении местоположения границ земельного участка, местоположение которых уточнено, с лицами, обладающими такими земельными участками на правах, указанных в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ. При этом даже если граница части земельного участка совпадает с границей земельного участка, согласование местоположения границы такой части земельного участка Законом № 221-ФЗ не предусмотрено. В данном случае должно осуществляться уточнение и согласование местоположение частей границ земельного участка с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (вне зависимости от того, является ли это лицо пользователем всего земельного участка или определенной части такого земельного участка).

По вопросам, затрагиваемым в пункте 12 обращения.

Из существа вопроса не представляется определить суть поставленного вопроса, в том числе, что имеется ввиду под «некорректным примыканием границ смежных ЗУ в несколько сантиметров».

Вместе с тем Управление полагает необходимым отметить следующее.

Местоположение характерных точек границ земельных участков, значения координат которых определены с точностью, соответствующей требованиям к точности определения координат характерных точек границ земельных участков, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, и содержатся в ЕГРН, повторно не определяются (за исключением случая исправления реестровой ошибки или определения местоположения такой точки с более высокой точностью, например, если смежные земельные участки отнесены к разным категориям земель). В случае если при определении координат характерных точек границ земельного участка, смежного к указанному земельному участку, получено значение координат, отличающееся менее чем на величину средней квадратической погрешности определения координат такой характерной точки, содержащейся в ЕГРН, отсутствуют основания утверждать о наличии новой характерной точки смежного земельного участка, и в этом случае при отсутствии реестровой ошибки и различий в требованиях к точности определения координат для такой точки принимаются значения координат,

содержащиеся в ЕГРН (в том числе метод и средняя квадратическая погрешность их определения).

Также обращаем внимание, что, учитывая положения подпункта 4 пункта 43 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, сооружение может располагаться на нескольких земельных участках.

Согласно части 1 статьи 61 Закона № 218-ФЗ техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Таким образом, несоответствие сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН может быть квалифицировано как техническая ошибка, если такое несоответствие возникло в результате определенных действий органа регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Выявление органом регистрации прав при проведении предусмотренной пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, несоответствий (несовпадений, разрывов) в местоположении границ земельных участков, являющихся смежными согласно сведениям ЕГРН или документам, на основании которых были образованы такие участки, является основанием для приостановления осуществления такого учета в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Начальник Управления законодательства
в сфере регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности



Э.У. Галишин