

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 6 ноября 2018 г. N 32226-BA/Д23и

ОБ УТОЧНЕНИИ

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРИМЕНЕНИИ ЧАСТИ 2 СТАТЬИ 43

ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 Г. N 218-ФЗ

В Минэкономразвития России поступают обращения по вопросам, связанным с подготовкой межевых планов земельных участков и осуществлением государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельных участков, в том числе в случаях выявления несоответствия сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ смежных земельных участков их фактическому положению на местности, препятствующего осуществлению государственного кадастрового учета. В связи с этим Минэкономразвития России направляет позицию по указанным вопросам.

В.В.АБРАМЧЕНКО

Приложение

к письму Минэкономразвития России
от 06.11.2018 N 32226-BA/Д23и

О ПОДГОТОВКЕ

**МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В СВЯЗИ С УТОЧНЕНИЕМ
МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ, В ТОМ ЧИСЛЕ В СЛУЧАЯХ ВЫЯВЛЕНИЯ
НЕСООТВЕТСТВИЯ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ГРАНИЦ
СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИХ ФАКТИЧЕСКОМУ
ПОЛОЖЕНИЮ НА МЕСТНОСТИ**

В связи с многочисленными обращениями, поступающими в Минэкономразвития России по вопросам, связанным с уточнением и согласованием местоположения границ земельных участков, в том числе с целью исправления реестровых ошибок, в рамках полномочий, установленных Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) уточнением границ земельного участка является 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. Указанный государственный кадастровый учет осуществляется при условии, если такие

изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), сведения о котором не соответствуют установленным на основании Закона N 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Несоответствие указанным требованиям может выражаться в таких обстоятельствах, как:

отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ, как правило, ранее учтенного земельного участка;

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

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);

в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка (выраженная, например, в виде пересечения границ земельных участков или несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка правоустанавливающему документу, документу об образовании земельного участка или фактическому положению на местности при отсутствии нарушения земельного законодательства - самовольного занятия земель или земельных участков, и тому подобное).

Указанные обстоятельства являются основанием для уточнения местоположения границ земельного участка или земельных участков - выполнения соответствующих кадастровых работ и государственного кадастрового учета на основании подготовленных документов.

Согласно части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются по решению государственного регистратора прав в случае, если:

границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ (пункт 20);

границы лесного участка, о государственном кадастровом учете которого в связи с уточнением границ представлено заявление, пересекают границы других земельных участков, лесных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, за исключением случаев пересечения границ других лесных участков, предназначенных для использования лесов в целях выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью, или случая, если другой лесной участок является преобразуемым объектом недвижимости (пункт 20.1).

Таким образом, несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков их фактическому положению на местности, представляющее собой в ряде случаев (когда описание местоположения границ смежного земельного участка соответствует требованиям к точности определения координат характерных точек границ земельных участков) реестровые ошибки в указанных сведениях ЕГРН, влечет приостановление государственного кадастрового учета земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы (далее - объект кадастровых работ).

Согласно части 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ, 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, применение положений части 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ дает возможность устранить не только причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета объекта кадастровых работ, но и исправить реестровые ошибки в записях ЕГРН, что ведет к повышению качества и достоверности данных ЕГРН.

Также обращаем внимание, что объем вносимых в данном случае изменений в содержащиеся в ЕГРН сведения о местоположении границ (частей границ) и площади смежных земельных участков Законом N 218-ФЗ не ограничен. Поскольку при внесении в ЕГРН изменений в установленном частью 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ порядке не установлены критерии определения допустимого объема таких изменений - либо "о местоположении границ и площади смежного земельного участка", либо "о местоположении частей границ земельного участка", данный вопрос решается кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ исходя из условий договора подряда и конкретных обстоятельств. В частности, в зависимости от конкретной ситуации кадастровым инженером осуществляется определение местоположения:

либо отдельных частей границы смежного земельного участка, общих с частями границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении таких частей границы;

либо границы (всей) смежного земельного участка (всех характерных точек его границы, включая общие с частями границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ), в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении общих частей границ, которое требует одновременного исправления ошибок в местоположении иных частей границ смежного земельного участка.

К ошибке в местоположении границ земельного участка помимо перечисленного выше относится в том числе содержащаяся в ЕГРН ошибка, допущенная при определении координат характерных точек не только внешней границы земельного участка, но и внутренней границы уточняемого или смежного земельного участка, а также отсутствие в ЕГРН сведений о внутренней границе земельного участка (пункт 47 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. N 921; далее - Требования N 921).

Таким образом, изменения могут касаться не только тех частей границ, которые являются общими с уточняемым земельным участком, но и иных частей границ смежного земельного участка, например, с целью сохранения его конфигурации и площади, указанных в правоустанавливающем документе или документе об образовании этого смежного земельного участка (за исключением случая, когда предполагаемые изменения не затрагивают общие с земельным участком, являющимся объектом кадастровых работ, части границ земельных участков).

Выполнение кадастровых работ по уточнению отдельных частей границы смежного земельного участка может повлечь необходимость определения его площади (например, если сведения ЕГРН о местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ, соответствуют установленным на основании Закона N 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков). В случае если сведения о местоположении характерных точек границы смежного земельного участка, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ, отсутствуют в ЕГРН или не соответствуют установленным на основании Закона N 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, необходимость определения площади смежного земельного участка отсутствует.

Положения части 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ применяются как в случае выявления при выполнении кадастровых работ реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении общей с уточняемым земельным участком границы, установленной с достаточной точностью, так и в случае, если координаты характерных точек границы смежного земельного участка определены с точностью, не соответствующей установленным требованиям к точности. В

последнем случае внесение таких изменений не будет обусловлено исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка.

Таким образом, состав сведений, включаемых в соответствующие разделы межевого плана земельного участка, определяется в зависимости от указанных выше обстоятельств.

Частями 1 и 2 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон N 221-ФЗ) предусмотрено, что:

местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) 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. Иными словами, согласование местоположения границ земельных участков является обязательным как в случае уточнения местоположения границ непосредственно земельного участка, в отношении которого заключен договор подряда, так и в случае установления границ образуемого земельного участка, если одна или несколько частей его границ являются общими с частями границ другого земельного участка и содержащееся в ЕГРН описание местоположения границ смежного земельного участка не соответствует установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (включая наличие реестровой ошибки в таком описании местоположения границ);

согласование местоположения границ проводится с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона N 221-ФЗ (далее - заинтересованные лица);

предметом согласования местоположения границ с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка;

заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Таким образом, согласование местоположения границ земельного участка является обязательным, если в ходе кадастровых работ, в том числе на основании данных натурных обследований, установлено, что земельный участок является смежным, однако в ЕГРН отсутствует описание местоположения границ такого смежного земельного участка в виде координат характерных точек его границ.

Вместе с тем, если при выполнении кадастровых работ установлено, что земельный участок фактически не является смежным по отношению к объекту кадастровых работ, но согласно сведениям ЕГРН у указанных земельных участков определяются "общие" части границ, местоположение границ объекта кадастровых работ с правообладателем такого несмежного земельного участка в силу части 1 статьи 39 Закона N 221-ФЗ не согласовывается, в акт согласования местоположения границ земельного участка (далее - акт согласования) сведения о соответствующих частях границ объекта кадастровых работ не включаются, в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана приводится обоснование отсутствия согласования в отношении таких частей границ объекта кадастровых работ и несмежного земельного участка, и при наличии предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (подпункт 1 пункта 13, пункт 69 Требований N 921), а в разделе "Схема расположения земельного участка" схематично (примерно, ориентировочно) указывается реальное местоположение земельного участка, который согласно сведениям ЕГРН определяется как смежный.

Согласно части 1 статьи 40 Закона N 221-ФЗ результат согласования местоположения границ земельных участков оформляется в виде акта согласования.

В случае если у смежного земельного участка, местоположение границы которого установлено с точностью, не соответствующей установленным требованиям, уточняется местоположение только тех частей границ, которые являются общими с частями границ объекта кадастровых работ, акт согласования оформляется только в отношении объекта кадастровых работ.

В случае необходимости внесения изменений в местоположение не только общих с объектом кадастровых работ частей границ смежного земельного участка, но и в местоположение частей границ, не являющихся общими с объектом кадастровых работ, в отношении каждого смежного земельного участка оформляется отдельный акт согласования. Разделы "Акт согласования местоположения границ земельного участка" в отношении смежных земельных участков включаются в состав межевого плана с учетом положений пункта 82 Требований N 921.

Таким образом, при выполнении кадастровых работ и оформлении межевого плана, если в результате кадастровых работ в отношении смежных земельных участков требуется изменение местоположения всех их границ (либо изменение местоположения не только общих с объектом кадастровых работ частей границ, но и иных, не являющихся общими, частей границ), помимо разделов, содержащих сведения о земельном участке - объекте кадастровых работ, в отношении смежных земельных участков необходимо:

разделы "Сведения об уточняемых земельных участках" включать в количестве, соответствующем количеству земельных участков, в сведения ЕГРН о местоположении границ (или частей границ, не являющихся общими с объектом кадастровых работ) которых в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона N 218 необходимо внести изменения (за исключением раздела о смежном лесном участке в случае, предусмотренном частью 1 статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ);

обеспечить согласование местоположения границ (в том числе с учетом положений части 9 статьи 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 280-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель"), оформление и включение в межевой план разделов "Акт согласования местоположения границ земельного участка" в количестве, соответствующем количеству земельных участков, в сведения ЕГРН о местоположении частей границ, не являющихся общими с объектом кадастровых работ, которых в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона N 218 необходимо внести изменения;

в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана привести обоснование положения уточненных границ объекта кадастровых работ, а также обоснование местоположения границ (частей границ, не являющихся общими с объектом кадастровых работ) смежных земельных участков, в сведения ЕГРН о местоположении которых в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона N 218 необходимо внести изменения (за исключением лесных участков в случае, предусмотренном частью 1 статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ).

Если смежный земельный участок представляет собой многоконтурный земельный участок или единое землепользование (пункт 89 Требований N 921), в раздел "Сведения об уточняемых земельных участках" в отношении смежного земельного участка допустимо включать сведения об одном или нескольких контуре(ах) или одном (нескольких) обособленном(ых) участке(ах) в составе единого землепользования, в сведения о котором(ых) необходимо внести изменения при государственном кадастровом учете объекта кадастровых работ, с указанием номера контура или кадастрового номера обособленного участка, при условии наличия в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ таких многоконтурного земельного участка или обособленных участков, входящих в состав единого землепользования.

Законодательством установлены различные случаи, в которых границы земельных участков считаются согласованными как при наличии в акте согласования личных подписей заинтересованных лиц (часть 2 статьи 40 Закона N 221-ФЗ и часть 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ), так и при отсутствии таких подписей (часть 3 статьи 40 Закона N 221-ФЗ).

В частности, в случае, если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения границ земельного участка не требуется одновременное внесение изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ смежного земельного участка, при проведении согласования границ и оформлении акта согласования и межевого плана применяются в том числе положения части 8 статьи 39 и части 3 статьи 40 Закона N 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 границы или части границы). Если в связи с уточнением местоположения границ земельного участка для его государственного кадастрового учета требуется внесение изменений в содержащиеся в ЕГРН сведения о местоположении границы смежного земельного участка (или отдельных частей границы - общих с объектом кадастровых работ либо одновременно общих и не являющихся общими с объектом кадастровых работ), при проведении согласования границ и оформлении акта согласования и межевого плана применяются положения части 8 статьи 39 Закона N 221-ФЗ и части 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ (в акте согласования обязательно наличие личной подписи заинтересованного лица - правообладателя смежного земельного участка, в местоположение границ которого требуется внесение изменений).

Обращаем внимание на то, что в настоящее время положения части 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ не распространяются на случаи выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка (земельных участков).

В случае уточнения или изменения местоположения границ земельного участка с целью устранения реестровой ошибки в содержащихся в ЕГРН соответствующих сведениях отклонение площади земельного участка, полученной в результате таких действий, определяется относительно площади земельного участка, содержащейся в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, при котором была допущена реестровая ошибка.

Также полагаем необходимым отметить, что, если значения координат характерных точек отдельных частей границ объекта кадастровых работ принимаются равными значениям координат характерных точек общих частей границ со смежным земельным участком, содержащимся в ЕГРН, основания применения части 1 статьи 39 Закона N 221-ФЗ в части обязательности согласования таких частей границ отсутствуют, сведения о таких частях границ в акт согласования не включаются.

Вместе с тем пунктом 85 Требований N 921 предусмотрено включение в акт согласования сведений о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется акт согласования. Обозначение характерных точек границы такого земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки n1 до точки n1). В указанном случае графа "Кадастровый номер смежного земельного участка" акта согласования не заполняется, заполнение остальных граф осуществляется в соответствии с их наименованием. В этой связи в случае, если в силу положений частей 1 и 3 статьи 39 Закона 221-ФЗ согласование местоположения границ объекта кадастровых работ не требуется (все части границ такого земельного участка установлены в соответствии со сведениями ЕГРН о границах смежных земельных участков или "смежными" являются земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности), в акт согласования в соответствии с пунктом 85 Требований N 921 включаются сведения только о правообладателе земельного участка - объекта кадастровых работ вне зависимости от согласования ранее таким лицом границ смежных земельных участков.

Как отмечено выше, в случае, предусмотренном частью 2 статьи 43 Закона N 218-ФЗ, представление дополнительного (отдельного) заявления о внесении изменений в сведения ЕГРН о смежном земельном участке не требуется. Орган регистрации прав одновременно с осуществлением кадастрового учета земельного участка вносит соответствующие изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и (при необходимости) площади смежных земельных участков.

Если в результате кадастровых работ требуется внесение изменений в местоположение не только общих с объектом кадастровых работ частей границ смежного земельного участка, но и частей границ, не являющихся общими с объектом кадастровых работ, при представлении в орган регистрации прав документов собственником земельного участка - объекта кадастровых работ или собственником земельного участка, по отношению к которому все земельные участки являются смежными (если при кадастровых работах уточняется или изменяется местоположение границ группы смежных друг другу земельных участков), оформляется одно заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости (в соответствии с приложением N 1 к приказу Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. N 920), в реквизите 14 "Примечание" которого указываются кадастровые номера всех земельных участков, местоположение границ которых одновременно

уточняется или изменяется (за исключением лесного участка в случае, предусмотренном частью 1 статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ).

Если в ходе кадастровых работ уточнено (требуется изменение) местоположение границ несмежного к объекту кадастровых работ земельного участка и сведения о таком земельном участке включены в состав межевого плана, в отношении несмежного земельного участка необходимо представление собственником такого земельного участка отдельного заявления о его государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений о нем.

Если при проведении правовой экспертизы документов, представленных для государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, выявлено несоответствие сведений о правообладателе смежного земельного участка, указанных в акте согласования, актуальным сведениям о правообладателе данного земельного участка, содержащимся в ЕГРН (например, в период между согласованием местоположения границ земельного участка и представлением в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете осуществлена государственная регистрация перехода права на смежный земельный участок), данное несоответствие не является нарушением требований законодательства Российской Федерации к содержанию документа, представленного для государственного кадастрового учета (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ), а также не означает нарушение установленного федеральным законом порядка согласования местоположения границ земельных участков (пункт 25 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ) при соответствии данных о лице, с которым осуществлено согласование местоположения границ, сведениям о правообладателе смежного земельного участка, содержащимся в ЕГРН или в документе, устанавливающем либо удостоверяющем ранее возникшее право на земельный участок, на дату согласования, и в силу положений пунктов 1 и 3 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации, частей 11 и 12 статьи 39 Закона N 221-ФЗ, статьи 26 Закона N 218-ФЗ не является препятствием для государственного кадастрового учета (основанием приостановления такого учета).