

Письмо № ОГ-Д23-4928 от 27 апреля 2017 г. по вопросу уточнения местоположения границ земельного участка.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваши обращения, 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 полагаем возможным отметить следующее.

В указанный в обращении период с 1 января 2012 года по 31 января 2013 года государственный кадастровый учет земельных участков осуществлялся в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с 1 января 2017 г. «О кадастровой деятельности», далее – Закон № 221-ФЗ).

Согласно части 7 статьи 38 Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.) местоположение границ земельного участка устанавливалось посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. При этом значения таких координат должны были соответствовать установленным на основании Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Таким образом, уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется посредством уточнения координат характерных точек его границ.

Исходя из комплексного анализа положений части 3 статьи 25, части 4 статьи 27, частей 7, 9 статьи 38 Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.), уточнение местоположения границ земельного участка допускалось в следующих случаях:

- при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;
- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже

нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

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

- при исправлении кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости.

При этом Законом № 221-ФЗ не предусматривалось установление допустимых пределов изменения значений координат характерных точек границ земельного участка при их уточнении.

Согласно части 8 статьи 38 Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.) при уточнении границ земельного участка, их местоположение определялось исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, при отсутствии таких документов в соответствии с иными документами, указанными в пункте 67 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (далее – Требования, утратил силу с 1 января 2017 года в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 г. № 733), подтверждающими фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет.

Документами, определявшими местоположение границ земельных участков при их образовании, а также документами, позволяющими подтвердить существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, могут быть любые документы, изданные уполномоченным органом (организацией), отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания, и подтверждающие образование земельного участка или соответственно фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В частности, в качестве вышеуказанных документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет могут быть использованы ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах

объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации; материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых, сельских органах местной администрации; документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов); проекты организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения; и иные документы.

При этом в случае отсутствия указанных в части 9 статьи 38 Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.) документов или отсутствия в таких документах сведений, позволяющих определить местоположение уточняемых границ земельного участка, согласно пункту 67 Требований их местоположение определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В данном случае согласно пункту 67 Требований в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

Дополнительно отмечаем, что ответственность за внесенные в межевой план сведения несет кадастровый инженер, подготовивший такой межевой план (часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Государственный кадастровый учет земельного участка в связи с уточнением местоположения границ земельного участка осуществляется на основании представленного в орган кадастрового учета заявления и подготовленного кадастровым инженером межевого плана (статья 13, 14, 22 Федерального закона от 15 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Требования к подготовке межевого плана, утверждены приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921.

Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному

согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, 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 Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Дополнительно отмечаем, что в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, должно быть согласовано местоположение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (независимо от наличия в Едином государственном реестре недвижимости 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.

Согласно части 2 статьи 39 Закона № 221-ФЗ предметом согласования местоположения границ земельных участков является определение местоположения границы земельного участка, одновременно являющейся границей другого земельного участка.

В связи с изложенным, 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.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана (часть 1 статьи 40 Закона № 221-ФЗ).

Согласование местоположения границ согласно части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

- пожизненного наследуемого владения;

- постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным

учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

- аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Согласно пункту 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом;

органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом;

органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом;

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в отношении земельных участков, расположенных в границах указанных субъектов, если законами указанных субъектов не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя;

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения;

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в случае, предусмотренном пунктом 12 статьи 3.4 Закона № 137-ФЗ;

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.

Учитывая изложенное, заинтересованным лицом при согласовании местоположения границ земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности (если такие земельные участки не предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, а также гражданам или юридическим лицам (за исключением муниципальных учреждений, казенных предприятий) в постоянное (бессрочное) пользование либо в аренду на срок менее пяти лет) являются:

орган местного самоуправления, если земельные участки находятся в муниципальной собственности или государственной собственности до ее разграничения в предусмотренных абзацами 2-5 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях;

органы федеральной исполнительной власти, если земельные участки находятся в федеральной собственности или государственной собственности до ее разграничения, в предусмотренных абзацами 6, 7 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях;

органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, если земельные участки находятся в собственности субъекта Российской Федерации или государственной собственности до ее разграничения, в предусмотренных абзацами 5, 8 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон) к муниципальным образованиям относятся городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район либо внутригородская территория города федерального значения.

Полномочия муниципального образования, в том числе на распоряжение земельными участками и участие в согласовании местоположения границ земельных участков определяются уставом такого муниципального образования.