



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

13.06.2014 № Д23и-2144

На № _____ от _____

Некоммерческое партнерство
«Организация деятельности
кадастровых инженеров»

Таллинская ул., д. 32, корп. 3, оф. 10,
г. Москва, 123458

О рассмотрении обращения
На вх. № Д23-15919 от 13 декабря 2013 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение некоммерческого партнерства «Организация деятельности кадастровых инженеров» от 9 декабря 2013 г. № 689 по вопросу, связанному с подготовкой межевого плана земельного участка, и в дополнение к письму от 20 января 2014 г. № Д23и-101 сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Позиция Минэкономразвития России относительно осуществления государственного кадастрового учета изменений земельного участка, занятого опорами линии электропередачи, в связи с уточнением его границ, если отдельные опоры расположены в границах учтенных в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) земельных участков, принадлежащих третьим лицам, изложена в пункте 2 письма от 17 октября 2011 г. № 22780-ИМ/Д23.

Вместе с тем, в связи с вступлением с 1 октября 2013 года Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного

кадастрового учета объектов недвижимости», полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

1. По вопросу уточнения границ земельного участка, смежного с уточняемым земельным участком.

Согласно части 3 статьи 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), государственный кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее – уточнение границ).

В соответствии с частью 3.1 статьи 25 Закона о кадастре, если при постановке на государственный кадастровый учет или при государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ других земельных участков (далее – смежные земельные участки), и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения ГКН о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения ГКН о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представления дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения ГКН в отношении смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ земельного участка личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. В случае если площадь земельного участка, границы которого уточняются в ходе кадастровых работ, соответствует утвержденным в соответствии с земельным законодательством нормам отвода земель и на этом земельном участке находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие правообладателю этого земельного участка, местоположение границ земельных участков считается

согласованным в случаях, указанных в статье 40 Закона о кадастре.

В соответствии с пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (далее – Требования), межевой план оформляется в виде одного документа также в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ. Согласно пункту 66.1 Требований реквизиты раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» представляют собой таблицы, количество которых должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков.

В соответствии с пунктом 67.1 Требований в реквизит «б» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» межевого плана включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.

Таким образом, при внесении в ГКН изменений в установленном частью 3 статьи 25 Закона о кадастре порядке нормативными правовыми актами не установлены критерии определения допустимого объема таких изменений, следовательно, данный вопрос решается при проведении кадастровых работ, исходя из конкретных обстоятельств, в частности, в зависимости от конкретной ситуации кадастровым инженером осуществляется уточнение местоположения:

всей границы смежного земельного участка (или уточнение местоположения всех характерных точек границы), в том числе в связи с исправлением ошибки;

отдельных частей границы смежного земельного участка, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении таких частей границы.

При этом, к такой ошибке относится и отсутствие в ГКН сведений о внутреннем контуре границы смежного земельного участка, и содержащаяся в ГКН ошибка, допущенная при определении координат характерных точек как внутреннего, так и внешнего контура границы. Выполнение кадастровых работ по уточнению отдельных частей границы смежного земельного участка может повлечь определение его площади (например, если сведения ГКН о местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ, соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков) или не повлечь определение его площади (например, если сведения ГКН о

местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ, отсутствуют в ГКН или не соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков). Таким образом, состав сведений, включаемых в соответствующие разделы межевого плана земельного участка, определяется в зависимости от указанных обстоятельств.

Положения части 3.1 статьи 25 Закона о кадастре применяются как в случае выявления кадастровой ошибки в сведениях ГКН о местоположении смежной с уточняемым земельным участком границей, установленной с достаточной точностью, так и в случае, если координаты характерных точек границы смежного земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат, при этом внесение таких изменений не будет обусловлено исправлением кадастровой ошибки местоположения границ смежного земельного участка.

Обращаем внимание, что, как указывалось выше, в данном случае представление дополнительного (отдельного) заявления о внесении изменений в сведения ГКН о смежном земельном участке не требуется. Орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета земельного участка вносит соответствующие изменения в сведения ГКН о местоположении границ и площади смежных земельных участков.

Необходимо отметить, что XML-схема, используемая для формирования XML-документа – межевого плана земельного участка, представляемого в орган кадастрового учета в форме электронного документа, утвержденная приказом Росреестра от 17 декабря 2012 г. № П/580 (версия 03), не содержит элемента для отражения площади смежного земельного участка.

XML-схема, используемая для формирования XML-документа – межевого плана земельного участка, представляемого в орган кадастрового учета в форме электронного документа, утвержденная приказом Росреестра от 25 июня 2013 г. № П/237 (версия 04), позволяет отразить сведения о площади смежного земельного участка в случае одновременного уточнения сведений о местоположении границ смежных земельных участков, при этом в указанной версии схемы электронного межевого плана предусмотрено внесение сведений о смежных участках в двух вариантах:

- а) уточнение одного (объекта кадастровых работ) и уточнение только отдельных

частей или характерных точек границы смежных земельных участков без указания вычисленной «уточненной» площади смежных участков;

б) уточнение одновременно нескольких земельных участков с отражением в межевом плане их уточненных площадей.

2. По вопросу указания в межевом плане сведений о значениях координат характерных точек границ смежного земельного участка.

При выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка осуществляется уточнение его границ, в том числе одновременно являющихся частью границы другого земельного участка. При этом Законом о кадастре не предусмотрено обязательное установление (уточнение) местоположения всех частей границ смежного земельного участка.

В указанных выше случаях значения координат характерных точек границ смежного земельного участка, которые не уточняются, в межевом плане не указываются. Соответственно, сведения о средней квадратической погрешности положения характерной точки границы смежного земельного участка, координаты которой не уточняются, также не указываются.

При оформлении межевого плана в электронном виде в соответствии с XML-схемой, утвержденной приказом Росреестра от 25 июня 2013 г. № П/237 (версия 04), необходимо принимать во внимание ряд особенностей, указанных в пункте 7 Приложения № 7 к приказу Росреестра от 13 декабря 2011 г. № П/501, в частности, при уточнении границ смежных участков (SpecifyRelatedParcel) в случае изменения части границы (ChangeBorder) (от точки до точки), в том числе при добавлении внутреннего контура:

при изменении участка границы координаты указываются от точки до точки. При этом должны обязательно присутствовать значения старой координаты первой и последней точки изменяемого участка границы. Участок уточняемой границы должен содержать описание возникающих, изменяющихся или прекращающихся существование точек, а также сохраняющих свое положение точек. Если в уточняемом участке границы точка прекращает существование, то для нее должно присутствовать значение старой координаты и отсутствовать значение новой координаты. Если добавляется новая точка, то должно отсутствовать значение старой координаты и присутствовать значение новой. У изменяющейся точки значения старой и новой координаты должны различаться. Если в уточняемом участке границы точка осталась неизменной, то значение новой координаты

должно быть равно значению старой координаты;

если у смежного участка уточняются несколько участков границы, элемент <SpecifyRelatedParcel> необходимо повторять для каждого такого участка границы. Последовательность точек должна соответствовать направлению обхода по часовой стрелке;

для добавления внутреннего контура должны совпадать первая и последняя точка в элементе. При этом значения старой координаты всех точек добавляемого контура должны отсутствовать (т.е. в блоке должны присутствовать только NewOrdinate). Для исключения внутреннего контура должны совпадать первая и последняя точка в элементе. При этом значения новой координаты всех точек исключаемого контура должны отсутствовать (т.е. в блоке должны присутствовать только OldOrdinate). При добавлении или исключении нескольких внутренних контуров элемент <SpecifyRelatedParcel> необходимо повторять для каждого такого внутреннего контура.

3. По вопросу пересечений границ смежного земельного участка с другим земельным участком, не являющимся объектом кадастровых работ.

Законом о кадастре не установлено, что наличие пересечений границ земельных участков, не имеющих общих частей границ (не смежных) с земельным участком, являющимся объектом кадастровых работ, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета изменений данного земельного участка в связи с уточнением местоположения границ его грани или внесению изменений в сведения ГКН о смежном земельном участке.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Ивакин