

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу согласования местоположения границ земельных участков и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Однако полагаем возможным по указанному в обращении вопросу отметить следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в ч. 3 данной статьи (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 государственный кадастр недвижимости.

Согласно ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с п. 12 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельными участками общего пользования являются земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами.

Таким образом, в порядке, установленном Законом о кадастре, может проводиться согласование местоположения границ в отношении земельных участков общего пользования. При этом необходимо отметить, что согласно ст. 1 Закона о кадастре земли не подлежат государственному кадастровому учету.

Учитывая изложенное, порядок согласования местоположения границ, предусмотренный Законом о кадастре, распространяется только в отношении земельных участков, а не земель, в том числе общего пользования.

В отношении участия органа местного самоуправления в согласовании границ земельных участков необходимо отметить следующее.

В соответствии с ч. 3 ст. 39 Закона о кадастре согласование местоположения границ 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).

Учитывая изложенное, орган местного самоуправления является заинтересованным лицом при согласовании местоположения границ земельных участков в случаях, если земельные участки находятся в муниципальной или государственной собственности до ее разграничения и данные 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.

Кроме того, необходимо отметить, что права заинтересованных лиц на земельные участки, указанные в ч. 3 ст. 39 Закона о кадастре, должны быть надлежащим образом оформлены, то есть либо зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), либо оформлены в установленном порядке до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", либо данные права должны возникнуть в силу прямого указания закона независимо от факта их регистрации в ЕГРП.

В случае если права на земельные участки надлежащим образом не оформлены, местоположение границы земельного участка подлежит согласованию с соответствующим органом местного самоуправления.

Директор
Департамента недвижимости
А.И.ИВАКИН