

Добрый день, уважаемые коллеги!

В первую очередь хочется обозначить особую значимость проведения подобных мероприятий, которые носят, на мой взгляд, весьма важный практический характер. Поэтому в своем докладе хотелось бы рассказать об основных особенностях подготовки межевых планов, необходимых для осуществления кадастрового учета земельных участков, и соблюдения порядка согласования местоположения границ земельных участков. В связи с этим обозначить некоторые тенденции в изменении практики при ведении государственного кадастра недвижимости, с целью исключения ошибок, допускаемых при составлении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков. Надеюсь, что это позволит сократить количество некорректно составленных документов и снизит количество приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета и соответственно сделает Вашу и нашу работу более эффективной.

Наиболее актуальной причиной, препятствующей осуществлению государственного кадастрового учета земельных участков, на сегодняшний день является наличие пересечений границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление с одной из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (п.2.ч.2. ст. 26 Закона о кадастре).

С 01.01.2014 г. существенным образом изменилась практика осуществления ГКУ в отношении критериев оценки пересечения границ земельных участков, а именно: требования к допустимой величине пересечения границ смежных земельных участков. Установленные Приказом от 17.08.2012 № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» значения точности определения координат характерных точек границ земельного участка не являются допустимыми пределами пересечения границ земельных участков.

Законом о кадастре, а также нормативными актами, принятыми в его развитие, не установлена допустимая величина пересечения границ земельных участков, а также порядок использования предельной допустимой погрешности положения характерных точек границ земельного участка для определения допустимой величины пересечения границ земельных участков.

В связи с изложенным, обращаем Ваше внимание на недопустимость подготовки межевого плана в случае пересечения границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, с границами другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости), в том числе, если величина выявленного пересечения не превышает значение средней квадратической погрешности местоположения характерных точек границ земельного участка. Таким образом, пересечение границ земельного участка в 1 см непозволительно и является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета земельных участков.

В целях недопущения пересечения границ смежных земельных участков, при уточнении местоположения границ земельного участка необходимо использовать содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, являющегося смежным по отношению к уточняемому земельному участку.

При этом, в случае, если в ходе выполнения кадастровых работ кадастровым инженером будет установлено, что при определении местоположения границ смежного земельного участка были неверно определены координаты характерных точек его границ, соответствующие сведения подлежат исправлению в установленном Законом о кадастре порядке исправления кадастровой ошибки.

В связи с тем, что многие земельные участки стоят на ГКУ с пересечением в пределах допуска по соответствующей категории земель исправление таких кадастровых ошибок по сантиметровым накладкам или чересполосице (в пределах 10 см) осуществляется в «упрощенном порядке» в части соблюдения

требований ч. 9 ст. 38 Закона о кадастре. В этом случае ОКУ не требует прикладывать необходимые документы, подтверждающие местоположение границ земельного участка. Но в заключении кадастрового инженера необходимые ссылки по 38 статье формально должны быть. Уточнение границ земельного участка в рамках исправления такой кадастровой ошибки осуществляется со ссылкой на картографическую основу ГКН.

То есть, исправление таких ошибок осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости о смежных земельных участках. В заключении кадастрового инженера должно быть информация о том что в сведениях ГКН содержатся пересечения или чересполосица в пределах нормативной точности, допущенные ранее при осуществлении государственного кадастрового учета, которые необходимо устранить .

Также, в случае преобразования (т.е. раздела, объединения или перераспределения) земельных участков, сведения, о границах которых содержатся с пересечениями или имеются разрывы между ними, сначала необходимо исправить кадастровую ошибку и привести их границы в соответствие с данными государственного кадастра недвижимости. Для этого нужно обратиться в ОКУ с заявлением об учете изменений и представить межевой план, подготовленный в рамках исправления кадастровой ошибки в сведениях об исходном земельном участке, а уже затем осуществлять преобразование земельных участков в исправленных границах. Исправление кадастровых ошибок, препятствующих преобразованию земельных участков также осуществляется в «упрощенном» порядке без излишних обоснований в связи с наличием пересечения в пределах нормативной точности.

Обращаю Ваше внимание, что данный порядок исправления кадастровых ошибок не относится к исправлению «больших» пересечений свыше, чем применяемый ранее допуск.

Еще одно существенное нововведение в практике осуществления ГКУ произошло в связи с изданием письма Минэкономразвития России ОГ-Д23-6412 от 13.12.2013 г «О рассмотрении обращения»

В соответствии с частью 3.1 статьи 25 Закона о кадастре Если при постановке на учет или при 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 государственного кадастра недвижимости о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении 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. 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 настоящего Федерального закона.

Обращаю Ваше внимание на то, что только Вы (кадастровые инженеры) несете персональную ответственность за достоверность сведений, указанных в межевом плане . Ответственность как административную так и уголовную.

Таким образом, случае, если в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка или уточнению местоположения границ земельного участка на ранее установленной части границ смежного земельного

участка образована характерная точка, то образование такой характерной точки не влечет уточнение местоположения части границ смежного земельного участка.

При этом при проведении кадастровых работ по образованию земельного участка или уточнению местоположения границ земельного участка и установлении границ со смежным земельным участком образуется новая характерная точка, не совпадающая с ранее установленной границей, при образовании которой изменяется (уточняется) часть границ смежного земельного участка, то межевой план должен содержать сведения о таком смежном земельном участке и Акт согласования местоположения границ земельного участка, содержащий сведения о согласовании местоположении границ такого смежного земельного участка.

Таким образом, если при уточнении ЗУ или постановке на государственный кадастровый учет у смежного с ним ЗУ (с уточненной площадью) образуется на границе **новая точка**, которая **границу изменяет**, то в ОКУ должен быть представлен Межевой план, содержащий сведения о таком смежном земельном участке в части образования этой новой точки и акт согласования местоположения границ **с подписью правообладателя этого смежного земельного участка**.

Если при уточнении ЗУ или постановке на государственный кадастровый учет у смежного с ним ЗУ (с уточненной площадью) образуется на границе **новая точка**, которая **НЕ изменяет границу**, то в ОКУ должен быть представлен Межевой план, содержащий сведения о таком смежном земельном участке в части образования этой новой точки, а согласование границ в этом случае не проводится.

При осуществлении ГКУ считается что граница изменяется в случае, если новая точка находится на расстоянии 10 см и свыше от существующей границе смежного земельного участка. Если же новая точка находится менее чем 10 см от существующей границы смежного земельного участка, то граница считается неизменной. Данное значение применяется к земельным участкам вне зависимости от категории земель, к которым они относятся.

По второй части моего доклада хочу кратко обозначить некоторые основные особенности соблюдения порядка согласования местоположения границ земельного участка с учетом разъясняющих писем центрального аппарата ФГБУ «ФКП Росреестра», Минэкономразвития России и сложившейся практики осуществления ГКУ.

Итак, начнем.

Согласно ст. 39 Закона о кадастре местоположение границ подлежит обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи статьи 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 част 8 ст 39 согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями, предусмотренными пунктами 8 и 21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (при наличии таких сведений), либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:
(в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ)

1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если у смежного земельного участка, с которым проводится согласование границ, отсутствуют сведения о правах, то процедура согласования границ осуществляется через публикацию в газете.

Далее, письмо ФГБУ 10-1572-КЛ от 20.05.2013 о том, что в акте согласования должна быть указана площадь, вычисленная при уточнении ЗУ,

Письмо ОГ-Д23-4478 от 08.08.2013 о согласовании смежных границ ЗУ, если это ЗУ из состава мест общего пользования в СНТ, СДТ – уполномочены подписывать акт согласования председатель СДТ или лицо, уполномоченное протоколом общего собрания. В этом случае реквизиты документов, которые подтверждают права таких лиц на согласование включаются в акт, а копии протокола и решения о назначении в состав приложения к МП.

Письмо ФГБУ 10-0376-ВГ от 06.03.2014 о порядке согласования границ ЗУ несовершеннолетними. За н/л в возрасте от 0 до 14 л. Акт согласования подписывают их родители, в этом случае в акте согласования будет указано свидетельство о рождении, как документ, подтверждающий полномочия и его копия **ОБЯЗАТЕЛЬНО** должна включаться в состав приложения к МП. Н/л в возрасте от 14 до 18 лет подписывают акт с письменного согласия родителей или законных представителей. Письменное согласие может быть в самом акте в виде подписи родителей или на отдельном документе. Свидетельство о рождении также прилагается в состав МП. Письмо размещено на общем ресурсе по адресу: НПА/информационные письма/практика ГКУ/согласование границ несовершеннолетними