

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии» по
Тюменской области
(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области)

ПРОТОКОЛ

совещания с представителями кадастровых инженеров

11.11.2015

№ 5-КИ

г. Тюмень

Присутствовали:

Заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	С.Н. Веприкова
Заместитель директора филиала – главный технолог ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Ю.Ю.Стробыкина
Начальник отдела кадастрового учета № 1 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Л.Г. Безгодова
Начальник отдела кадастрового учета № 2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Г.Л. Барнашева
Представитель СРО НП «ТПКИ»	Л.Н. Ароян
Представитель СРО НП «ТПКИ»	И.М. Костарева
Представитель СРО НП «ТПКИ»	О.В. Белова
Руководитель Тюменского подразделения СРО НП «Кадастровые инженеры»	Н.В. Калюкина
Представитель СРО НП «Кадастровые инженеры»	К.Н. Колосов
Представитель СРО НП «Кадастровые инженеры»	А.В. Малышкина

Рассмотренные вопросы и принятые решения:

1. Отнесение земельного участка к определенной категории земель.

Образуемый земельный участок должен принадлежать к одной категории земель. Отнесение земельных участков к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

Перевод земель и земельных участков из одной категории в другую осуществляется в соответствии с порядком, установленным Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами.

В соответствии с требованиями статей 7 и 8 Земельного кодекса РФ, возможно отнесение земель только к одной определенной категории. Принадлежностью к определенной категории земель определяется правовой режим использования земель и расположенных на таких землях земельных участков.

Статьей 8 Земельного кодекса РФ устанавливается обязательность процедуры перевода земель из одной категории в другую, а также предусмотрено указание категории земель в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН).

В соответствии с частью 3 статьи 8 Земельного кодекса РФ, **нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.**

Порядок перевода земель и земельных участков из одной категории в другую регламентируется Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Согласно части 1 статьи 14 названного федерального закона, отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

В соответствии с положениями абзацев 1-3 пункта 69 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утв. Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (далее – Порядок ведения ГКН), сведения о категории земель образуемого земельного участка должны соответствовать сведениям о категории земель исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных федеральным земельным законодательством.

Если в ГКН отсутствуют сведения об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель, сведения о принадлежности образуемых земельных участков к определенной категории земель вносятся в Реестр на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об отнесении исходного земельного участка к определенной категории земель.

Если сведения о категории земель образуемого земельного участка не соответствуют сведениям о категории земель исходного земельного участка, сведения о принадлежности образуемых земельных участков к определенной категории земель вносятся в Реестр в случаях, предусмотренных федеральным законом, и на основании соответствующих актов органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Таким образом, при образовании земельных участков из земельных участков, относящихся к разным категориям земель, необходимо:

- осуществление процедур перевода в иную категорию исходных земельных участков на основании соответствующих актов уполномоченных органов государственной власти и местного самоуправления, предусмотренных указанным выше Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ и иными федеральными законами;

- в случаях, предусмотренных федеральным законом, издание соответствующих актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, подтверждающих принадлежность образуемых земельных участков к определенной категории земель (т.е. такие случаи должны прямо предусматриваться федеральными законами).

Таким образом, системный анализ указанных нормативных требований свидетельствует о том, что **земельный участок, в т.ч. образуемый:**

- **должен принадлежать только к одной категории земель;**

- **отнесение земельного участка к определенной категории земель является обязательным;**

- **осуществление процедур перевода земельного участка из одной категории земель в другую (отнесение к определенной категории) на основании соответствующих актов уполномоченных органов государственной власти и местного самоуправления является обязательным в соответствии с федеральными законами, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами (когда издаются акты уполномоченных органов, подтверждающие принадлежность образуемых участков к определенной категории земель).**

В соответствии с частью 14 статьи 26 Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в пункт 69 Порядка ведения ГКН включен абзац 4, согласно

которому без принятия решения о переводе земельного участка из одной категории в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель предусмотрено изменение в ГКН категории земельных участков на основании заявлений об учете изменений на категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения» при наличии следующих необходимых условий:

- в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и утвержденным проектом планировки территории земельные участки предназначены для размещения линейных объектов федерального значения, регионального значения или местного значения;

- земельные участки не относятся к категории земель населенных пунктов;

- уполномоченными исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принято решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- с заявлением об учете изменений соответствующего земельного участка в части сведений о категории земель обратился исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, либо организация, подавшая ходатайство об изъятии, на основании которого было принято такое решение.

При этом, данными положениями предусмотрен порядок внесения изменений в ГКН в части категории земельных участков, сведения о которых уже содержатся в ГКН, при наличии всех указанных выше условий.

2. Порядок согласования местоположения границ земельных участков, находящихся в государственной собственности до ее разграничения.

Часть 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) определяет, что местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре обязательному согласованию с заинтересованными лицами, 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 ГКН.

Предметом согласования 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.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды.

Согласно ч. 7 ст. 39 Закона о кадастре согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

В ч. 8 ст. 39 Закона о кадастре указано, что в случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ может опубликовываться 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:

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;

3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

В соответствии с ч. 10 ст. 39 Закона о кадастре извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не менее чем тридцать дней до дня проведения данного собрания.

В соответствии с п. 3 ст. 40 Закона о кадастре к межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного Законом о кадастре порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

Согласно ст. 40 Закона о кадастре местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

При наличии обоснованных возражений о местоположении границ такие возражения должны быть сняты либо путем проведения повторного согласования местоположения границ (отдельной характерной точки или части границ), либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации для разрешения земельных споров.

В данном случае оформляется новая редакция Чертежа, на обороте которого допускается приводить Акт согласования, содержащий сведения о согласовании местоположения отдельных характерных точек или частей границ, в отношении которых ранее имелись возражения, а также в отношении которых изменилось описание местоположения частей границ земельных участков. В состав межевого плана включаются все редакции Чертежа и Акта согласования.

На практике в ряде случаев органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности до ее разграничения, при проведении кадастровых работ в отношении данных земельных участков или в отношении смежных с ними земельных участков, в случаях, когда в соответствии с указанными выше требованиями, необходимо согласование местоположения границ с заинтересованными лицами, сообщают кадастровым инженерам о том, что не уполномочены на согласование местоположения границ таких участков.

С учетом изложенного, в случае, если:

- внесенный в ГКН земельный участок, **являющийся смежным** с участком, в отношении которого проводятся кадастровые работы, **находится в государственной собственности до ее разграничения**, кадастровый инженер вправе провести согласование местоположения границы с таким смежным участком путем опубликования в средствах массового извещения (п. 1 ч. 8 ст. 39 Закона о кадастре);

- межевой план подготовлен в результате уточнения местоположения границ либо исправления кадастровой ошибки в сведениях ГКН **в отношении земельного участка, находящегося в государственной собственности до ее разграничения, на основании акта органа государственной власти или местного самоуправления (в т.ч. на основании утвержденной уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории)**, рекомендуется в разделе

межевого плана «Акт согласования местоположения границ земельного участка» за всю границу земельного участка от точки n1 до точки n1 подпись заинтересованного лица не отражать, при этом в графе «Способ и дата извещения» возможно указать документ–основание, содержащий сведения о местоположении границ земельного участка (акт органа государственной власти или местного самоуправления, например: Постановление или Распоряжение и его реквизиты), а также данную ситуацию описать в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

3. Применение предельных размеров земельных участков в соответствии с утвержденными актами органа государственной власти или местного самоуправления (правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования либо акт органа государственной власти или местного самоуправления, устанавливающий предельные размеры земельных участков для конкретных видов использования) при уточнении местоположения границ и площади земельных участков.

В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 27 Закон о кадастре при кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета в случае, если в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

В практике нередко внесенные в ГКН сведения о виде разрешенного использования земельного участка дословно не совпадают с формулировками видов разрешенного использования, установленных градостроительными регламентами или актами уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления в установленных законом случаях, но при этом по содержанию соответствуют одному разрешенному использованию (например, в ГКН - «для индивидуального жилого дома», в градостроительном регламенте - «индивидуальная жилая застройка»).

В связи с изложенным, согласована следующая позиция: в случае, если внесенная в ГКН формулировка вида разрешенного использования уточняемого земельного участка не совпадает дословно, но фактически соответствует по содержанию виду разрешенного использования в градостроительном регламенте или в актах уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления, возможно применение требований к увеличению площади, предусмотренных п.1 ч.5 ст.27 Закона о кадастре. При этом рекомендуется в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» отразить факт соответствия по содержанию вида разрешенного использования земельного участка, содержащегося в ГКН, виду разрешенного использования, предусмотренному в соответствующих нормативных актах.

Заместитель директора филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области

Представитель СРО НП «ТПКИ»

Руководитель
подразделения по Тюменской области
СРО НП «Кадастровые инженеры»



С.Н Веприкова

Л.Н. Ароян

Н.В. Калюкина