

Письмо Д23и-2729 от 12.09.2013 о несоответствиях в значениях площади земельного участка. О пересечениях границ земельных участков

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение и 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.

Информации, изложенной в обращении, недостаточно для подготовки обоснованного ответа (в частности не указаны реквизиты решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета).

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

1. По вопросу несоответствия в значениях площади земельного участка, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка кадастровым инженером и органом кадастрового учета.

В соответствии с частью 8 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Согласно требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 № 412 (далее – Требования), в соответствующих реквизитах разделов межевого плана указывается площадь земельного участка, вычисленная по результатам проведения кадастровых работ и величина погрешности определения площади.

В соответствии с пунктами 39, 96 Требований значение площади земельных участков (частей земельных участков), многоконтурных земельных участков в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра; значение площади контура (части контура) в межевом плане указывается в квадратных метрах с округлением до 0,01 квадратного метра.

Также, по мнению Департамента недвижимости, площадь земельного участка, являющегося единым землепользованием, указывается в межевом плане как сумма площадей обособленных земельных участков, входящих в его состав, значение которых приведено в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра. По аналогии, указывается в межевом плане площадь земельных участков, границы которых имеют внешний и внутренний контура.

Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (Mt), а также для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков) (ΔP) указываются в соответствии с требованиями, определенными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений в соответствии с частью 7 статьи 38 Закона о кадастре с подставленными в данные формулы значениями.

При этом формулы для вычисления предельно допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков) не установлены.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, возникающая в связи с использованием различного программного обеспечения разница в значениях площади земельного участка, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка кадастровым инженером и органом кадастрового учета, не должна превышать значение предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка.

2. По вопросу пересечения границ земельных участков на величину менее 1 см.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 26 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета также в случае, если одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

При этом действующим законодательством пределы пересечения границ земельных участков с границами других земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, не установлены.

Вместе с тем, местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 7 статьи 38 Закона о кадастре).

Точность определения координат характерных точек границ земельного участка установлена приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2012 г. № 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».

Согласно пункту 39 Требований значения координат, в том числе характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) в межевом плане указываются в метрах с округлением до 0,01 метра.

Таким образом, настройки программного комплекса, обеспечивающего ведение государственного кадастра недвижимости, должны обеспечивать выполнение требований действующего законодательства в части округления значений площади и координат характерных точек границ земельных участков до целого значения и до двух знаков после запятой соответственно.