

Письмо ОГ-Д23-15021 от 16.10.2013 о подготовке одного межевого плана в отношении двух смежных земельных участков

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) совместно с Росреестром рассмотрел обращение от 17 сентября 2013 г., поступившее на портал Минэкономразвития России, по вопросу подготовки межевого плана, 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.

Вместе с тем, полагаем возможным по затронутому в обращении вопросу отметить следующее.

В соответствии с частью 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).

Исходя из положений пункта 2 части 1 статьи 22 Закона о кадастре одним из документов, необходимых для уточнения границ, является межевой план, форма и требования к оформлению которого установлены приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (далее – Требования).

В соответствии с пунктом 20 Требований 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.

С учетом изложенного, по результатам кадастровых работ по уточнению границ двух смежных земельных участков может быть подготовлен один межевой план, содержащий сведения о таких земельных участках.

Согласно пунктам 83, 84.1 Требований в случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте раздела «Чертеж земельных участков и их частей» оформляется акт согласования местоположения границы земельного участка (далее – Акт).

В Акт согласования включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, местоположение границ которого уточнено в результате кадастровых работ.

По мнению Департамента недвижимости, в случае, если в результате кадастровых работ по уточнению земельных участков уточнено местоположение границ нескольких земельных участков, количество Актов должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков.

В соответствии с положениями части 3 статьи 20 Закона о кадастре с заявлениями о государственном кадастровом учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. С заявлениями о государственном кадастровом учете изменений земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими земельными участками на указанном праве.

С учетом изложенного, в указанном в обращении случае, в орган кадастрового учета должны быть представлены в отношении каждого земельного участка заявления о государственном кадастровом учете изменений, подписанные собственником (представителем по доверенности) земельного участка.