

# **Письмо № ОГ-Д23-5470 от 08.10.2013 о подготовке межевого плана и проведении процедуры согласования местоположения границ земельного участка**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) совместно с Росреестром рассмотрел обращение от 2 сентября 2013 г., по вопросам, связанным с подготовкой межевого плана и проведением процедуры согласования местоположения границ земельного участка, 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 затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

1. Об определении понятия «земельный участок».

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

Частью 5 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) установлено, что государственный кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Вместе с тем, исходя из положений Закона о кадастре и изданных в его развитие нормативных правовых актов, в государственном кадастре недвижимости могут также содержаться сведения об учтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участках (т.е. в государственный кадастр недвижимости внесены сведения, подтверждающие существование такого земельного участка), границы которого не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации.

2. О заполнении раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» межевого плана.

Согласно пункту 67.1 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (далее – Требования), в реквизит «б» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» межевого плана включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.

В соответствии с пунктом 68 Требований в графе «3» реквизита «б» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» межевого плана приводятся сведения о правообладателях смежных земельных участков.

Таким образом, сведения о земельных участках, смежных с земельным участком, являющимся объектом кадастровых работ, местоположение которых не уточнено при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка, не подлежат включению в реквизит «б» раздела межевого плана «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях».

3. О получении сведений о правообладателях смежных земельных участков.

В соответствии с частью 9 статьи 38 Закона о кадастре при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в части 9 статьи 38 Закона о кадастре документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно пункту 70.1 Требований выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка проводится на основании документов, перечисленных в части 9 статьи 38 Закона о кадастре. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные» межевого плана. При отсутствии указанных документов местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности 15 и более лет. При этом указанные документы или их копии в состав приложения межевого плана не включаются. В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

Документы, необходимые для подготовки межевого плана, в том числе с целью установления границ смежных земельных участков, возможно получать:

- в органе кадастрового учета, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством

обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости, в соответствии с положениями статьи 14 Закона о кадастре;

- из федерального картографо-геодезического фонда в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 2 декабря 2011 г. № 706 «Об утверждении порядка передачи федеральными органами исполнительной власти материалов и данных для включения в федеральный, территориальные и ведомственные картографо-геодезические фонды, порядка подачи заявлений о предоставлении в пользование материалов и данных из федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, формы заявления о предоставлении в пользование материалов и данных из федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов и состава прилагаемых к нему документов, порядка и формы предоставления материалов и данных из федерального, территориальных, ведомственных картографо-геодезических фондов, перечня материалов и данных, подлежащих включению в федеральный картографо-геодезический фонд»;

- из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, в соответствии с положениями приказа Минэкономразвития России от 14 ноября 2006 г. № 376 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

Также необходимо отметить, что перечень документов, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании или подтверждающих фактическое местоположение границ земельного участка на местности 15 и более лет, указанный в Требованиях, не является исчерпывающим.

По мнению Департамента недвижимости, при подтверждении фактического местоположения границ земельного участка возможно использовать как картографическую основу государственного кадастра недвижимости, карты (планы), представляющие собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, так и материалы инвентаризации, ситуационные планы БТИ, генеральные планы (планы застройки) территорий садоводческих, огородных и дачных объединений граждан, утвержденные в установленном порядке, и иные документы.

При этом полагаем, что при отсутствии в составе приложения межевого плана документов, предусмотренных частью 9 статьи 38 Закона о кадастре, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана надлежащего обоснования местоположения уточненных границ земельного участка орган кадастрового учета вправе принять решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре.

4. О согласовании местоположения границ земельного участка с землями неразграниченной государственной собственности.

В соответствии с пунктом 84.1 Требования в акт согласования границ земельного участка включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, местоположение границ которого уточнено в результате кадастровых работ.

Согласование местоположения границ земельных участков в соответствии с Законом о кадастре проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на правах, указанных в части 3 статьи 39 Закона о кадастре.

При этом, учитывая положения статьи 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае если смежные земельные участки находятся в муниципальной собственности или в государственной собственности до ее разграничения и такие 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 более чем пять лет, то согласование местоположения границ таких земельных участков осуществляется с органом местного самоуправления.

Если земельный участок граничит с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не с земельными участками), то согласование местоположения в отношении такой части границы с органом местного самоуправления согласно Закону о кадастре не проводится.