



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

16.03.2015 № 10-0676-КЛ

На № _____ от _____

Для сведения и учета в работе

Уважаемые коллеги!

ФГБУ «ФКП Росреестра» направляет для сведения и учета в работе электронные образы писем филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю от 07.07.2014 № 2014/01-15/0427 и ФГБУ «ФКП Росреестра» от 21.10.2014 № 10-3383-КЛ по вопросам осуществления кадастрового учета земельных участков.

Приложение: 1. Письмо филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю от 07.07.2014 № 2014/01-15/0427 на 3 л. в 1 экз.;

2. Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 21.10.2014 № 10-3383-КЛ на 6 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

Т.Д. Макарова
IP: 0996724



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

21 10. 2014 № 10-3383-КД

На № _____ от _____

О предоставлении разъяснений

Уважаемая Оксана Сергеевна!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение), рассмотрев обращение филиала Учреждения по Забайкальскому краю (далее – Филиал) от 07.07.2014 № 2014/01-15/0427, сообщает.

1. О необходимости наличия в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) сведений о местоположении границ земельных участков, определенных в соответствии с требованиями части 7 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

В соответствии с частью 1 статьи 7 Закона о кадастре описание местоположения границ является уникальной характеристикой земельного участка.

Согласно части 7 статьи 38 Закона о кадастре 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. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений,

Директору филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Забайкальскому краю

О.С. Крыловой

посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в ГКН и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Приказом Минэкономразвития России от 17.08.2012 № 518 были утверждены Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, вступившие в силу 17.04.2013.

Согласно позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 28.02.2013 № Д23и-493 (размещенном на официальном сайте Минэкономразвития России в сети Интернет), в целях дальнейшего преобразования земельных участков, сведения о местоположении границ которых на момент их внесения в ГКН соответствовали требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, уточнение их границ не обязательно.

В соответствии со статьей 45 Закона о кадастре государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 Закона о кадастре особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с Законом о кадастре (далее - ранее учтенные объекты недвижимости). При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Учреждение обращает внимание, что в соответствии со статьей 45 Закона о кадастре при внесении в ГКН сведений о ранее учтенных земельных участках документы, содержащие сведения о местоположении границ ранее учтенных земельных участков, не требуются.

Частью 6 статьи 4 Закона о кадастре установлено, что истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта

недвижимости, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в ГКН сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы ГКН, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

Согласно части 4 статьи 16 Закона о кадастре если иное не установлено Законом о кадастре, никто не вправе требовать иначе как на основании решения суда, в том числе в связи с совершением сделки, от собственника поставленного на учет объекта недвижимости или от иного лица осуществления учета изменений данного объекта недвижимости.

С учетом изложенного, по мнению Учреждения, требование о необходимости уточнения сведений ГКН о местоположении границ земельного участка, не установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства (в том числе в случае отсутствия в ГКН сведений о местоположении границ земельного участка), для внесения изменений в сведения ГКН о разрешенном использовании такого земельного участка, для учета части такого земельного участка либо для постановки на кадастровый учет земельных участков, образованных путем преобразования такого земельного участка, противоречит положениям Закона о кадастре.

2. О принятии решения о приостановлении кадастрового учета в случае постановки на кадастровый учет земельных участков, образуемых путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

Согласно пункту 3 статьи 11.7 Земельного кодекса, перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков – физическими или юридическими лицами не допускается, за исключением случаев:

перераспределения таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;

образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных пунктом 1 статьи 49 Земельного кодекса.

При этом следует отметить, что перераспределение земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, статьей 11.7 Земельного кодекса не предусмотрено.

Таким образом, Учреждение полагает, что в случае поступления в орган кадастрового учета заявления о постановке на кадастровый учет земельных участков, образуемых путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и необходимых для кадастрового учета документов, необходимо принимать решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 27 Закона о кадастре – объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

Учреждение обращает внимание, что в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 26 Закона о кадастре осуществление кадастрового учета приостанавливается 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 ГКН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

По мнению Учреждения, в случае постановки на кадастровый учет земельных участков, образуемых путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в решении об отказе в осуществлении кадастрового учета допустимо делать ссылку также на пункт 2 части 2 статьи 26 Закона о кадастре только при наличии пересечения границы образуемого земельного участка с границей не участвующего в перераспределении земельного участка, сведения о местоположении границ которого имеются в ГКН.

При этом необходимо отметить, что согласно изменениям в статью 11.7 Земельного кодекса, вступающим в силу с 01.03.2015 в соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся

в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 Земельного Кодекса в редакции, вступающей в силу с 01.03.2015.

3. О приостановлении осуществления кадастрового учета в случае отсутствия в межевом плане информации об уточнении границы преобразуемого земельного участка, сохраняющегося в измененных границах (далее – измененного земельного участка), путем добавления новой точки, возникшей в связи с образованием из него земельного участка.

Согласно пункту 10 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее – Требования к межевому плану), раздел «Сведения об измененных земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана, в случае если межевой план подготовлен в результате кадастровых работ по образованию земельного участка (земельных участков) путем:

- 1) выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности;
- 2) раздела земельного участка, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах.

При этом форма раздела «Сведения об измененных земельных участках и их частях» не предусматривает включение сведений о координатах характерных точек границ измененного земельного участка.

Пунктом 11 Требований к межевому плану установлено, что раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате выполнения кадастровых работ:

- 1) по уточнению местоположения границ и (или) площади земельного участка;
- 2) по уточнению сведений ГКН о местоположении границ части (частей) земельного участка;
- 3) по исправлению ошибки в сведениях ГКН о местоположении границ и (или) площади земельного участка;
- 4) по образованию земельных участков, в случае если одновременно уточнены сведения о местоположении границ смежных земельных участков.

Таким образом, включение в состав межевого плана раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» для уточнения местоположения границ измененного земельного участка Требованиями к межевому плану не предусмотрено.

Кроме того, в соответствии с пунктом 20 Требований к межевому плану, если образование земельных участков сопровождалось проведением кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного (измененного) земельного

участка, оформляются: межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

Также Учреждение отмечает, что согласно части 7 статьи 38 Закона о кадастре 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, то есть внесение в сведения ГКН о местоположении границ измененного земельного участка новой точки, не являющейся характерной, нецелесообразно.

С учетом изложенного, по мнению Учреждения, требование Филиала о необходимости включения в состав межевого плана, подготавливаемого в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельных участков путем выдела из земельного участка или раздела с сохранением земельного участка в измененных границах, сведений об уточнении местоположения границы измененного земельного участка (добавления новой точки, которая возникает у образуемого земельного участка, но отсутствует у измененного земельного участка, в случае совпадения границы образуемого земельного участка с границей измененного земельного участка) является необоснованным.

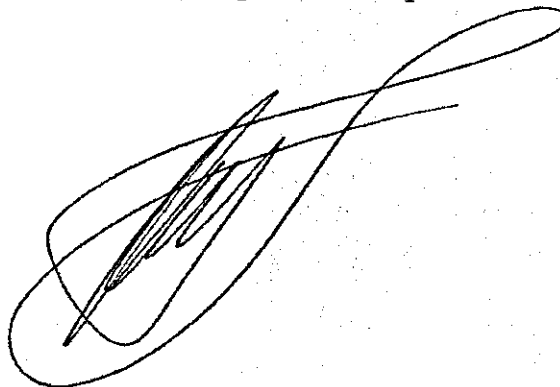
Также Учреждение полагает, что в указанном случае выводы Филиала о возможности принятия решения о приостановлении осуществления кадастрового учета в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 26 Закона о кадастре (имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости), а также о нарушении требований части 10 статьи 38 Закона о кадастре и статьи 11.9 Земельного кодекса не соответствуют положениям указанных нормативно-правовых актов.

Учреждение обращает внимание, что вопросы, затронутые в обращении Филиала, урегулированы действующим законодательством, и рекомендует провести в Филиале мероприятия, направленные на ознакомление сотрудников Филиала с нормативно-правовыми актами, регулирующими кадастровые отношения, а также методическими письмами Минэкономразвития России, Росреестра, Учреждения, содержащими разъяснения отдельных положений указанных нормативно-правовых актов.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

Т.Д. Макарова
(IP: 0996724)





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Директору
ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра
и картографии» по Забайкальскому краю

Лермонтова ул., д.1, а/я 829, г. Чита 672000
тел/факс (3022) 32-53-39, e-mail: fgu75@rosreestr.ru

07.07.2014 № 2014/01-15/0427

на № _____ от _____

О согласовании позиции

Уважаемый Александр Васильевич!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю (далее – Филиал) обращается к Вам с просьбой согласования позиции Филиала относительно необходимости наличия в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) сведений о границах земельных участков, определённых в соответствии с требованиями ч. 7 ст. 38 федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) при изменении вида их использования (в том числе при получении документов в порядке информационного взаимодействия), при осуществлении государственного кадастрового учёта в связи с образованием частей таких земельных участков, а также при осуществлении учёта земельных участков в связи с разделом, объединением, перераспределением или выделом.

Согласно п. 5 Приложения 1 к федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учёта недвижимости (2014 – 2019 годы)», утверждённой Постановлением Правительства РФ от 10.10.2013 № 903, доля земельных участков, учтённых в ГКН, с границами, соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации, в общем количестве земельных участков, учтённых в государственном кадастре недвижимости должна неуклонно расти.

Понятие земельного участка содержится в ст. 11.1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) – земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Одним из таких федеральных законов является Закон о кадастре, в ч. 7 ст. 38 которого определены требования к одной из уникальных характеристик земельного участка, а именно к установлению местоположения его границ.

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. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка установлены приказом Минэкономразвития России № 518 от 17.08.2012.

С учётом ч. 4 ст. 16 Закона о кадастре в ГКН могут содержаться сведения о земельных участках, не удовлетворяющие требованиям действующего законодательства, однако, по мнению Филиала, при осуществлении государственного кадастрового учёта изменений таких земельных участков в связи с образованием их частей, а также при разделе, объединении, перераспределении таких земельных участков или выделе из них необходимо привести характеристик, не соответствующих требованиям действующего законодательства, в соответствие им и, в частности, требованиям ч. 7 ст. 38 Закона о кадастре.

Таким образом, на основании изложенного и с учётом продления срока действия временного статуса сведений до пяти лет при поступлении заявлений о кадастровом учёте в связи с преобразованием земельных участков, сведения о местоположении границ которых не содержатся в ГКН либо точность определения координат точек границ которых не удовлетворяет установленным требованиям, Филиал считает корректным принимать решение о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учёта по основаниям, предусмотренным п. 1 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре.

Исключения составляют образованные земельные участки, право собственности на которые считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, когда в соответствии с ч.ч. 3 и 4 ст. 24 Закона о кадастре снятие с учёта преобразуемых земельных участков осуществляется при утрате сведениями об образуемых земельных участках временного характера в момент постановки их на кадастровый учёт.

Полагаем, решение о приостановлении по тем же основаниям также следует принимать при поступлении заявления об учёте изменений в связи с образованием части земельного участка и несоблюдении требований к точности определения координат точек границы такого участка, в связи с невозможностью проверки вхождения указанной части в границы земельного участка.

Кроме того с учётом ч. 3 ст. 1 Закона о кадастре полагаем, изменение вида использования земельного участка при отсутствии в ГКН сведений о местоположении его границ или при наличии сведений о границе, точность определения которой не соответствует нормативной, недопустимо, т.к. отсутствует возможность проведения проверок по результатам которых возможно принятие решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учёта, по основаниям п.п. 6, 7 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре. Считаю, при поступлении заявления или документов в порядке информационного взаимодействия с целью изменения вида использования земельного участка и отсутствии в ГКН сведений о местоположении его границ

сотрудник Филиала должен принимать решение о приостановлении осуществления кадастрового учёта в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре.

ЗК РФ не предусмотрено перераспределение земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (подтверждение данной позиции содержится, в том числе, в письме Минэкономразвития РФ от 12.07.2012 № Д23и-2013), а потому в случае поступления в Филиал межевого плана, описывающего подобные преобразования, Филиал считает возможным принимать решение о приостановлении осуществления кадастрового учёта в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре.

При образовании земельных участков в случаях, предусмотренных п.п. 4, 6 ст. 11.4, п. 1 ст. 11.5 ЗК РФ, когда в результате преобразований исходный земельный участок сохраняется в изменённых границах, в случае совпадения границы образуемого земельного участка с границей преобразуемого земельного участка, при котором точка такой границы не совпадает с точкой границы преобразуемого участка, Филиал считает необходимым рекомендовать кадастровым инженерам уточнить границу преобразуемого земельного участка путём добавления указанной точки для возможности изменения границы преобразуемого земельного участка после государственной регистрации права на образованный земельный участок, когда сведения о нём утратят временный статус (ч. 4 ст. 24 Закона о кадастре). В связи с тем, что площадь и конфигурация преобразуемого земельного участка при добавлении указанной точки не изменяются, полагаем, что согласование границ в данном случае не требуется.

С учётом изложенного выше, при несоблюдении данной рекомендации и отсутствии в подготавливаемом межевом плане описанного уточнения границы преобразуемого земельного участка Филиал считает корректным принимать решение о приостановлении государственного кадастрового учёта в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре, т.к. в нарушение ч. 10 ст. 38 Закона о кадастре и ст. 11.9 ЗК РФ земельный участок, сохраняемый в изменённых границах, не соответствует требованиям действующего законодательства, а именно, местоположение его границ не определено.

Директор

О.С. Крылова