

Письмо Минэкономразвития от 07.09.2018 № Д23и - 4900

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев представленное письмо, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

С 1 января 2017 года вопросы осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, государственной регистрации прав на них и внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о земельных участках регулируются Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

Департамент недвижимости считает необходимым обратить внимание на следующие положение требований действующего законодательства:

согласно части 4 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет измененных земельных участков, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в результате раздела осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на земельные участки, образованные из исходного земельного участка;

согласно пункту 2 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее - Требования), межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках;

согласно пункту 10 Требований раздел «Сведения об измененных земельных участках» включается в состав межевого плана в случае, если межевой план подготавливается в результате кадастровых работ по образованию земельного участка

(земельных участков) в том числе путем раздела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации преобразования земельного участка, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах;

согласно пункту 11 Требований раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате выполнения кадастровых работ по уточнению сведений ЕГРН о местоположении границ и (или) площади земельного участка, по исправлению ошибки в сведениях ЕГРН

о местоположении границ и (или) площади земельного участка, по образованию земельных участков в случае, если одновременно уточнены сведения о местоположении границ смежных земельных участков;

согласно частям 8, 9 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, пункту 42 Требований 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, границей земельного участка является замкнутый контур, местоположение которого определяется координатами таких характерных точек;

согласно пункту 60 Требований в реквизит «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.

Требованиями действующего законодательства не предусмотрена необходимость проведения уточнения местоположения границ земельного участка, границы которого изменены в связи с образованием из него нового земельного участка (раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах).

Помимо вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, земельный участок, из которого по результатам проведенного раздела образуется новый объект недвижимости, при условии сохранения такого земельного участка в измененных границах, может считаться только «исходным», «смежным» он может считаться лишь при осуществлении последующей кадастровой процедуры уточнения местоположения границ смежного с ним земельного участка.

Согласно абзацу 11 пункта 20 Требований, если для образования земельных участков необходимо проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного земельного участка, оформляются: межевой план по уточнению

местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков.

По мнению Департамента недвижимости, включение в состав межевого плана, подготовленного в связи с образованием земельного участка путем раздела, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» (с образованием новых частей границ исходного земельного участка) требованиями действующего законодательства не предусмотрено.

Дополнительно отмечаем, что позиция Департамента недвижимости по аналогичным вопросам связанным с согласованием местоположения границ земельных участков когда исходный земельный участок сохраняется в измененных границах изложена в письмах от 28 сентября 2009 г. № Д23-3146, от 6 сентября 2010 г. № Д23-3506 (размещены на официальном сайте Минэкономразвития России, а также доступны в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет»).

Также сообщаем, что письма Департамента недвижимости не являются нормативно- правовыми актами, а лишь выражают позицию Департамента недвижимости по тем или иным вопросам, в связи с чем не могут устанавливать обязательных для исполнения требований, в том числе в отношении Росреестра.