

В.н 48 | бокс от 14.01.2020



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Саморегулируемым организациям

(по списку)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Санкт-Петербургу

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124
тел. (812) 630-20-73, тел./факс (812) 630-20-73
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/784243001

11.01.2020 № Исх/00143
На № _____ от _____

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и возможного учета в копии обращения заявителя и писем Росреестра от 31.10.2019 № 14-10664-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.11.2019 № Д23и-38194 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае выявления пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, и смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Приложение: на 7 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.
(812) 630-20-74

**Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от
05.11.2019 № Д23и-38194**

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. N 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.

Необходимо отметить, что содержащейся в обращении информации недостаточно для подготовки обоснованного ответа (не указаны кадастровые номера земельных участков).

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218 – ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ). При этом действующим законодательством пределы пересечения границ земельных участков с границами других земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не установлены.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерные точек таких границ, то есть точек

изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 8 статьи 22 Закона N 218-ЮЗ).

Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершённого строительства на земельном участке утверждены приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее — Требования). При этом, средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек рассчитывается для оценки точности определения координат характерных точек (пункт 4 Требований).

Также отмечаем, что статьей 43 Закона N 218-ФЗ предусмотрена возможность уточнения описания местоположения границ земельного участка. При этом, исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ уточнение местоположения границ земельного участка допускается, в том числе в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки).

Кроме того, согласно части 2 статьи 43 Закона № 218 - ФЗ если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смешной) частью границ друг их земельных участков, и (или) вменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Учитывая изложенное, по мнению, Департамента недвижимости, в отношении земельных участков, границы которых имеют общую (смешную) часть,

то есть смежных земельных участков, в ЕГРН должны содержаться идентичные сведения о координатах характерных точек смешной части их границ.

Письмо Росреестра от 31.10.2019 № 14-10664-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 17.10.2019 № Д23и-35801 обращение в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о недвижимости) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона о недвижимости).

Статьей 43 Закона о недвижимости предусмотрена возможность уточнения описания местоположения границ земельного участка; при этом, исходя из комплексного анализа положений Закона о недвижимости, уточнение местоположения границ земельного участка допускается, в том числе в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты какой-либо характерной точки границы земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (в ЕГРН содержится несколько значений координат указанной характерной точки).

Как представляется, в отношении земельных участков, границы которых имеют общую (снежную) часть, т.е. смежных земельных участков, в ЕГРН должны содержаться идентичные сведения о координатах характерных точек смешной части их границ.

Учитывая изложенное, полагаем, что в том числе в целях предотвращения ситуации, когда в ЕГРН содержится несколько значений координат «общих» характерных точек границ смежных земельных участков, государственному регистратору прав следует принимать решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий также в случае, если пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, и другого

смешного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, находится в пределах (не превышает) допустимой Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиями к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90, средней квадратической погрешности местоположения характерных точек границ земельного участка.

Просим проинформировать позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю)

Обращение заявителя

поступают обращения кадастровых инженеров, являющихся членами Ассоциации, относительно вопросов, касающихся пересечений границ земельных участков.

Так, не редки случаи, когда выявляемые органом регистрации прав пересечения составляют несколько миллиметров.

В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации) государственный регистратор принимает решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

Такая же норма содержалась в пункте 2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01 января 2017 года).

Приказом Министерства экономического развития РФ от 01 марта 2016 года № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершённого строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (ранее, до 01.01.2017

действовал подобный приказ Министерства экономического развития РФ от 17 августа 2012 года № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке») установлено, что для различной категории земель имеется своя предельно допустимая погрешность определения координат характерных точек объекта недвижимости (приведена в таблице - приложении к приложению № 1 приказа).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена возможность определения координат характерной точки объекта недвижимости на местности с погрешностью не более нормативной.

Исходя из этого, при определении пересечения земельных участков органу регистрации прав, необходимо учитывать, что в случае если пересечение (наклонение) границ земельных участков Дне превышает допустимую требованиями, определенными приказом Министерства экономического развития РФ от 01 марта 2016 года № 90, погрешность, то приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственного регистрации прав на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации не допустимо.

Вместе с тем, действующим законодательством понятие «пересечение» не определено.

Однако, стоит отметить, что частью 11 статьи 22 Закона о регистрации установлено, что под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается, в том числе, наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определение характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка.

Таким образом, в действующем законодательстве уже существует понятие пересечения земельных участков с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков.

Предлагаем расширить данное понятие и применять его, в том числе, при определении пересечения между земельными участками.

До внесения соответствующих изменений в Закон о регистрации считаем целесообразным информировать территориальные Управления Росреестра о необходимости учета данной информации в работе при выявлении пересечений границ земельных участков.