|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Доклад Власенко Т.В. |

Добрый день, уважаемые коллеги!

*Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»[[1]](#footnote-1) утверждены форма и состав сведений межевого плана, а также требования к его подготовке.*

1. По оформлению межевых планов, подготовленных в результате образования земельных участков в садоводческих товариществах.

Земельным Кодексом Российской Федерации[[2]](#footnote-2) установлено, что образование земельных участков из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (ст. 11.3 ЗК РФ).

При этом, согласно подпунктов 3 и 5 п. 22 Требований, в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе, документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования, а также утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

Если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные,
в том числе в подпункте 5 п. 22 Требований, копии таких документов включаются
в состав Приложения.

Вместо проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в состав Приложения могут быть включены извлечения из данных документов либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений, содержащих в том числе сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа (п. 25 Требований).

Таким образом, подготовка межевого плана в случае образования земельных участков, образованных путем раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу
с сохранением его в измененных границах должна осуществляться в соответствии
с вышеуказанными документами. При этом, в случае включения в состав Приложения межевого плана извлечений из данных документов либо копий их отдельных составных частей, в том числе фрагментов графических изображений, содержание в них сведений о реквизитах (отметок) об утверждении таких документов является обязательным.

2. С заявлениями о ГКУ большое количество представленных межевых планов подготавливаются без учета актуальных сведений ЕГРН, что влечет за собой выявление пересечений и как следствие приостановление осуществления ГКУ.

Таким образом, во избежание приостановления осуществления ГКУ и (или) ГРП рекомендуем использовать актуальные сведения ЕГРН на дату проведения кадастровых работ.

3. *Согласно п. 18 Требований, межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML[[3]](#footnote-3), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.*

*XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения
на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.gov.ru[[4]](#footnote-4).*

*В настоящее время на Официальном сайте размещена действующая XML-схема MP\_v06, утвержденная Приказом Росреестра от 06.04.2016 № П/0159.
В описании раздела «Образование участков» XML-схемы указано, что способ образования участка указывается в элементе Method со следующими значениями:*

*1 - Выдел,*

*2 - Раздел,*

*3 - Раздел с измененным земельным участком,*

*4 - Перераспределение,*

*5 - Образование из земель,*

*6 - Объединение,*

*7 - Перераспределение с землями.*

По заполнению информации в межевом плане о кадастровых работах. В п. 27 Требований приведены примеры для заполнения реквизита «1» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» в целях указывания видов выполненных кадастровых работ.

Обратите внимание, что указанный в XML-документе способ образования земельного участка должен соответствовать виду кадастровых работ, отраженных
в разделе «Вид кадастровых работ» (элемент Reason).

Например, если способ образования в XML-документе в элементе Method
у вас указан 3, что соответствует разделу с измененным земельным участком, вид кадастровых работ должен быть приписан: образованием одного земельного участка (можно указать адрес) путем раздела земельного участка с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) с сохранением его в измененных границах.

4. Обратите внимание на заполнение реквизита 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках", в котором должно быть последовательно указаны сведения о каждом образуемом в результате перераспределения земельном участке. В графах "2" и "3" реквизита 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках" указываются сведения об источниках образования земельного участка соответственно: кадастровые номера исходных земельных участков и их площадь, номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав таких образуемых земельных участков при образовании земельного участка путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
(п. 48 Требований).

Зачастую кадастровые инженеры заполняют этот раздел в одну строку и упускают заполнение номера кадастрового квартала и площадь, которая у нас добавляется в результате перераспределения.

Кроме того, обратите также внимание, что ст. 39.28 Земельного Кодекса предусматривает перераспределение земельных участков частной собственности
с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, исключительно в случаях:

1) перераспределение в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение в целях приведения границ земельных участков
в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся
в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения
не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

5. Много ошибок допускается при подготовке Чертежа. Исходя из пунктов 78, 79 и 81 Требований:

На Чертеже отображаются:

местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ, а также частей границ земельных участков, частей земельных участков;

При оформлении Чертежа обозначение земельных участков приводится
в виде:

двоеточия и номера земельного участка в кадастровом квартале (например, :123) - для исходных, измененных и уточняемых земельных участков;

двоеточия, номера земельного участка в кадастровом квартале, двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита "ЗУ" с числом, записанным арабскими цифрами (например, :123:ЗУ1), - для земельных участков, образуемых путем раздела и выдела;

двоеточия и сочетания заглавных букв русского алфавита "ЗУ" с числом, записанным арабскими цифрами (например, :ЗУ1), - для земельных участков, образуемых путем перераспределения, объединения, а также в случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Обозначение исходных земельных участков, прекращающих существование частей земельных участков и прекращающих существование характерных точек границ, на Чертеже отображается курсивом с подчеркиванием.

6. В соответствии с ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[[5]](#footnote-5) при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся
в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно п. 70 Приказа № 921 при отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе «Исходные данные», указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания);

сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата предоставления земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, иной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства до 1 января 2019 года, или организациям, при которых были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками, дата карты (плана), фотопланов местности,
с использованием которых определялись границы земельного участка).

Также, в соответствии с п. 21 Требований, для подготовки межевого плана используются картографические материалы, в том числе государственного фонда пространственных данных и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Таким образом, местоположение границ земельного участка при их уточнении должно определяться соответствующими документами, предусмотренными
ч. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ, а при отсутствии таковых - их существованием на местности пятнадцать и более лет и закреплением с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения.

При этом, в разделе «Исходные данные» должны быть указаны реквизиты документов (карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН; карт (планов), представляющих собой фотопланы местности; картографические материалы или землеустроительная документация), а в разделе «Заключение кадастровых инженеров» в виде связного текста приведены соответствующие сведения, обосновывающие существование границы на местности пятнадцать и более лет.

Дополнительно сообщаем, с учетом изложенного в документе Департамента недвижимости Минэкономразвития России «Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер» (размещенного на сайте http://economy.gov.ru по состоянию на 24.12.2018.) природными объектами являются объекты местности, возникшие без участия человека в силу природных явлений (например, складки местности, бровки оврагов и иные элементы ландшафта), позволяющие идентифицировать границу земельного участка (в том числе с помощью картографического материала), а объектами искусственного происхождения являются объекты, расположенные на поверхности земли, созданные трудом человека, например ограждения, стены зданий и иные конструктивные элементы разграничивающего характера.

Относительно подготовки межевых планов в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ и (или) площади земельного участка сообщаем следующее.

Согласно п. 13 Требований, в случае, если в ходе кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки в состав межевого плана включается раздел «Заключение кадастрового инженера», в котором приводится обоснование наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и обоснование уточненного в связи с исправлением такой ошибки местоположения границ земельного участка.

Оформление межевого плана по результатам кадастровых работ в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка также осуществляется с учетом ч. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ, п. 70 Требований и при необходимости п. 69 Требований.

Кроме того, в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд (п. 22 Требований).

Таким образом, в случае подготовки межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка, образованного в соответствии с вышеуказанными документами, считаем необходимым внесение изменений в документы, определявшие в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка при его образовании.

7. В соответствии с ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»[[6]](#footnote-6) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом N 221-ФЗ порядке обязательному согласованию[[7]](#footnote-7) с лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Закона N 221-ФЗ, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

В соответствии с ч. 2 ст. 39 Закона N 221-ФЗ предметом согласования местоположения границ земельных участков является определение местоположения границы земельного участка, одновременно являющейся границей другого земельного участка.

Согласно ч. 3 ст. 39 Закона N 221-ФЗ согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся
в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

В соответствии с ч. 12 ст. 39 Закона № 221-ФЗ при проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в ЕГРН).

Согласно п. 62 Требований, сведения, указанные в п. 61 Требований, за исключением адреса (адреса электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, вносятся в межевой план на основании сведений ЕГРН или документов, подтверждающих права на земельные участки, в том числе возникшие в силу федерального закона, вне зависимости от момента государственной регистрации таких прав. При этом в реквизите «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» реквизиты таких документов приводятся только в случае отсутствия соответствующих сведений в ЕГРН.

При невозможности получения информации о правообладателях смежных земельных участков, указанной в п. 61 Требований, в отношении соответствующих частей границы земельного участка вышеуказанные реквизиты не заполняются и в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся сведения о выполненных кадастровым инженером действиях по установлению информации о правообладателях смежных земельных участков.

Следует обратить внимание, что в ЕГРН также содержатся сведения о вещных правах (собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании) на земельный участок, возникших до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[8]](#footnote-8), внесенных в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона № 218-ФЗ, если права на такой земельный участок не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость.

С учетом изложенного, при согласовании местоположения границ с лицами, обладающими смежными земельными участками на предусмотренном ч. 3 ст. 39 Закона № 221-ФЗ праве, должны учитываться сведения ЕГРН о заинтересованных лицах (правообладателях земельных участков), в том числе сведения о вещных правах, возникших до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, актуальные на дату проведения согласования местоположения границ земельных участков.

В заключении хотелось бы добавить, что мы все работаем с одной целью и результатом работы является осуществление кадастрового учета, а не его приостановление, в связи с чем просим вас исправлять документы своевременно и передавать их заявителям, для подачи их в качестве дополнительных.

1. Далее – Требования, Приказ № 921 [↑](#footnote-ref-1)
2. Далее – ЗК РФ [↑](#footnote-ref-2)
3. Далее - XML-документ [↑](#footnote-ref-3)
4. Далее – Официальный сайт [↑](#footnote-ref-4)
5. Далее – Закон № 218-ФЗ [↑](#footnote-ref-5)
6. Далее – Закон № 221-ФЗ [↑](#footnote-ref-6)
7. Далее – Согласование местоположения границ [↑](#footnote-ref-7)
8. Далее – Закон № 122-ФЗ [↑](#footnote-ref-8)