

ПРОЦЕДУРА УТОЧНЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ ПОДТВЕРЖДЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ



Черных Наталья Владимировна,
заместитель Председателя апелляционной
комиссии по Красноярскому краю, Руководитель
подразделения А СРО «Кадастровые инженеры»
по Красноярскому краю

В данной статье речь пойдет об актуальной теме - это уточнение границ ранее учтенных земельных участков. Актуальна она как для кадастровых инженеров, которые готовят межевой план, так и для собственников таких участков. Алгоритм уточнения местоположения границ установлен нормами Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (далее - Закон о ГРН), однако исходя из практики работы кадастровых инженеров, а также судебной практики и отсутствия у судов единообразного подхода относительно того, чем стоит руководствоваться при определении местоположения границ участков, присутствует некая неоднозначность и размытость правового регулирования по данному вопросу.

Уточнение местоположения границ - это комплекс работ и процедур, направленных на установление и юридическое закрепление границ земельного участка с определением координат характерных (поворотных) точек границ с нормативной точностью. Согласно действующему законодательству уточнение местоположения границ является правом, а не обязанностью собственника, за исключением случаев приобретения земельного участка, находящегося в публичной собственности (п. 24 ст. 39.16 ЗК РФ).

Исходя из комплексного анализа положений Закона о регистрации, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

- 1) при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;
- 2) в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются приказом

Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90; 3) 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);

- 4) при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка.

Исходя из части 8 статьи 22 Закона о ГРН, а также из части 4.2 статьи 1 Закона о кадастровой деятельности, определение местоположения границ земельного участка является компетенцией кадастрового инженера. Алгоритм определения местоположения земельного участка при уточнении его границ устанавливается нормами части 10 статьи 22 Закона о ГРН и п.70 Приказа Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 г. № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Требования №921).

Согласно части 10 статьи 22 Закона о ГРН при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется:

- 1) исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок;
- 2) при отсутствии документа, подтверждающего право на земельный участок, исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании;
- 3) в случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;
- 4) при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке

его границами 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. Тот же алгоритм содержится в пункте 70 Требований №921:

- выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о ГРН;
- в случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории;
- 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;
- 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 создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Таким образом, законодатель установил четкую последовательность и приоритет документов, которыми необходимо руководствоваться при уточнении местоположения границ земельного участка.

Любой последующий по списку документ подлежит применению только в том случае, если предыдущий в этом списке документ отсутствует либо не содержит сведений, позволяющих определить местоположение границ. Другого алгоритма уточнения границ в нормативно-правовых актах не имеется.

Таким образом, исходя из вышеуказанных норм (т.е. по закону), кадастровый инженер должен осуществлять кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка в соответствии с каким-либо из вышеперечисленных документов, который содержит сведения о местоположении этих уточняемых границ!

Один из важнейших этапов – это сбор документов о земельном участке. Их может предоставлять сам заказчик, их может запрашивать кадастровый инженер, обращаясь с запросами в соответствующие инстанции.

Что это за документы и где их взять?

Начнем с документов, подтверждающих право на земельный участок и (или) документов, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. Это:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки. Это может быть купля-продажа, дарение, безвозмездная передача в собственность и прочее;
- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- решения, принятые совхозами (колхозами) по передаче сельскохозяйственных земель в долевую собственность, перечни собственников земель и другие документы, доказывающие факт предоставления земель сельскохозяйственного назначения и т.д.

Однако сами по себе эти документы сведений о местоположении границ участков не содержат, к ним должны быть прилагаться планы (чертежи, выкопировки). Обращаясь к первоисточникам, регламентирующим выдачу документов гражданам, например, к постановлению Правительства РФ от 19.03.1992 N 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения», к порядку выдачи и регистрации Свидетельств о праве собственности на землю" (утв. Роскомземом 20.05.1992), в которых говорилось:

- на вновь предоставляемые земельные участки одновременно с оформлением Свидетельства в обязательном порядке изготавливается чертеж границ или план (выкопировка с плана) землепользования с указанием на нем границ предоставляемых земель. Границы предоставляемого земельного участка в натуре (на местности) собственнику земли, землевладельцу, землепользователю указываются одновременно с выдачей Свидетельства;
- при подготовке решений о перерегистрации права на земельный участок и оформлении Свидетельств используются ранее выданные документы, удостоверяющие право на землю (государственные акты, решения соответствующих органов о предоставлении земельных участков), земельно - шнуровые и

похозяйственные книги, проекты организации территории садоводческих и других товариществ, планово-картографические и другие материалы, имеющиеся в районных комитетах по земельной реформе и земельным ресурсам, органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых, сельских органах местной администрации, а также у самих землепользователей. При перерегистрации права и наличии на ранее предоставленные земельные участки планово-картографических материалов к Свидетельству прикладывается чертеж границ или план (выкопировка с плана) земельного участка.

В Указе Президента РФ от 27.10.1993 N 1767 (ред. от 25.01.1999) «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» говорилось о том, что при отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству в месячный срок после государственной регистрации права собственности на землю производит установление и оформление границ земельного участка и выдает собственнику копию чертежа границ участка.

В Постановлении Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Инструкции по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996) устанавливалась обязательность установления и закрепления границ на местности при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле-продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности.

Таким образом, требования к документам, выдаваемым гражданам на руки, содержали нормы подготовки планов, чертежей. На рис. 1, 2, 3 представлены Планы (чертежи) границ земельного участка, прилагаемые к свидетельствам 1992 года, планы границ, прилагаемые к так называемым «розовым» свидетельствам, планы границ, прилагаемые к государственным актам, планы чертежи разбивки участков, подготовленные управлением архитектуры и градостроительства.

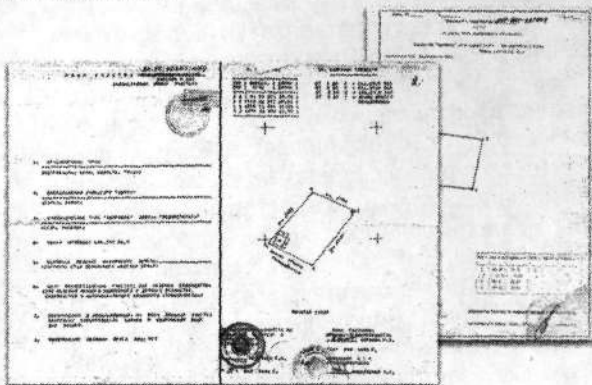


Рис. 1.

Следует отметить, что при проведении действий по учету специалист управления Росреестра смотрит не только соответствие конфигурации земельного

участка в межевом плане и по документу, на основании которого проводится уточнение границ, но и на описание смежеств на планах (чертежах), что немаловажно при определении местоположения границ земельного участка.

Также в качестве документов, подтверждающих местоположение границ, могут служить документы, содержащиеся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. Следует отметить, что в населенных пунктах ранее, как правило, проводилась инвентаризация, и при инвентаризации определялись границы, подготавливались планы, как в целом населенных пунктов, так и отдельных землепользований, утверждались и сдавались на хранение. Для их получения необходимо сделать запрос сведений, в котором указывается

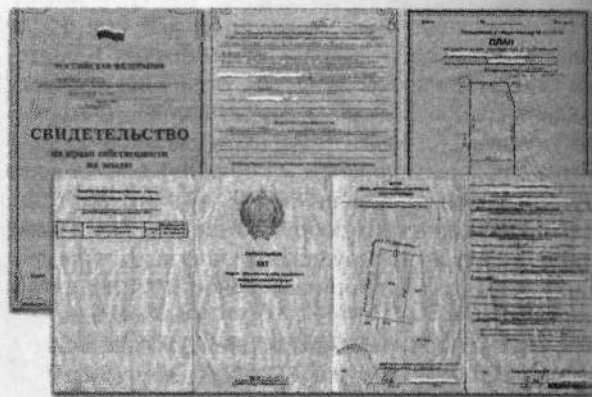


Рис. 2.

кадастровый номер, местоположение земельного участка, а также информация о том, что запрашивается: землеустроительное дело, план границ, иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельного участка.

В случае отсутствия запрашиваемых документов в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, да и в любом ином органе, заявитель получает соответствующий ответ - ответ о том, что документов нет, что в случае необходимости подтвердит факт того, что кадастро-

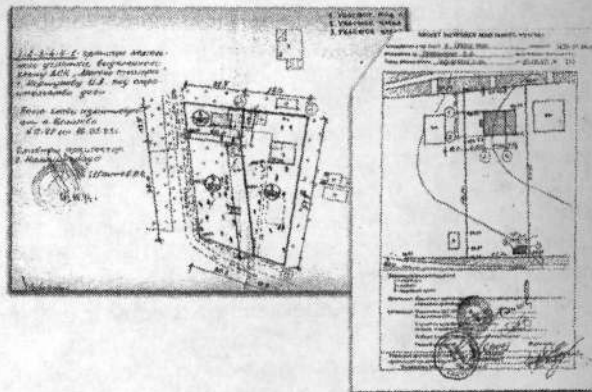


Рис. 3.

вый инженер сделал все возможные действия для того, чтобы правильно установить границы уточняемого участка.

В случае отсутствия сведений о местоположении границ земельного участка в правоустанавливающих документах и в документах при образовании земельного участка, их местоположение определяется с учетом сведений проекта межевания территории. Если есть проект межевания территории, проблема отпадает. При его отсутствии, действуя по установленному законом алгоритму, необходимо найти и получить документы, которые подтверждают существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет.

В качестве таких документов могут быть использованы любые документы, изданные уполномоченным органом (организацией), отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания (рис.4):

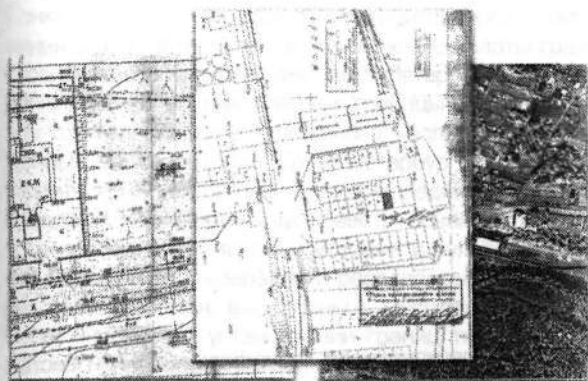


Рис. 4.

1) карты (планы), представляющие собой фотопланы местности, цифровые и иные картографические планы;

2) планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых сельских органах местной администрации;

3) документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов).

В соответствии с разъяснительными письмами Минэкономразвития России от 19.05.2014 №ОГ-Д23-3716, от 27.04.2017 №ОГ-Д23-4928 такими документами могут служить (рис.5):

- ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;
- материалы лесоустройства;
- проекты организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и иные документы, в том числе любой другой документ, устанавливающий распределение земельных участков в таком объединении.

Если документ, который подтверждает местоположение фактических границ, существующих более 15 лет, имеется и приложен к межевому плану – это ос-

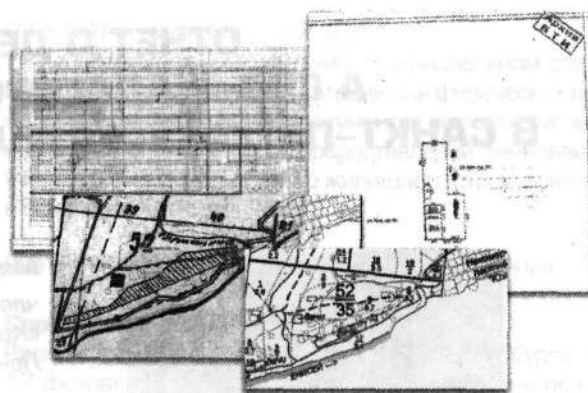


Рис. 5.

нование для уточнения границ земельного участка. А что делать, если местоположение границ в имеющемся документе не соответствует фактическим границам, существующим более 15 лет? Что делать, если при запросе во все инстанции получен ответ – документов, содержащих сведения о местоположении границ земельного участка, не имеется?

Исходя из вышеуказанных норм (т.е. по закону), кадастровый инженер должен осуществлять кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка (в т.ч. при исправлении реестровой ошибки) в соответствии с каким-либо из вышеперечисленных документов, который содержит сведения о местоположении этих уточняемых границ.

Если в имеющемся на уточняемый участок документе отражены границы, не соответствующие его фактическому местоположению, кадастровый инженер отправляет заказчика или самостоятельно запрашивает в соответствующих инстанциях такой документ, который бы подтверждал фактические границы данного участка, а также их существование более 15 лет.

Если документа, подтверждающего фактические границы данного участка, а также их существование более 15 лет, не имеется, исходя из вышеуказанных норм (т.е. по закону), оснований для уточнения местоположения в имеющихся на местности фактических границах у кадастрового инженера не имеется.

Если кадастровый инженер берет на себя ответственность и подготавливает межевой план для подачи в орган регистрации, устанавливая фактические границы, не имея документального их подтверждения, он полностью несет за это ответственность!

Часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях гласит: ответственность за внесенные в межевой план сведения несет кадастровый инженер, подготовивший такой межевой план.

В случае отсутствия документа, подтверждающего существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет, кадастровый инженер может, руководствуясь законом, приостановить кадастровые работы или отказаться от них, письменно уведомив заказчика, либо подготовить заказчику межевой план на бумажном носителе, в случае, если это предусмотрено договором подряда на выполнение кадастровых работ, для подачи в суд.