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

Проблемные вопросы, возникающие при подготовке
межевых и технических планов

Добрый день, уважаемые коллеги!

*От кадастровых инженеров часто поступают вопросы, в отношении оформления межевых планов в части доступа к земельным участкам.*

*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.*

Согласно Требованиям, в межевом плане указываются сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования)
к образуемым или измененным земельным участкам.

При этом, согласно пункту 26 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в редакции Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ, причиной приостановления учетно-регистрационных действий является отсутствие, в том числе путем установления сервитута, доступа (прохода или проезда от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, а также и к иным земельным участкам.

Таким образом, доступ к земельному участку должен быть обеспечен при проведении любых кадастровых работ, не зависимо от того, образуется ли земельный участок, либо происходит уточнение местоположения границ. Кроме того, осуществление кадастрового учета не должно приводить к тому, что станет невозможным доступ к иным земельным участкам. При этом иными являются любые земельные участки, как смежные к земельному участку, в отношении которого представлено заявление, так и не смежные по отношению к нему, но в отношении которых заявленные учетные действия могут повлечь прекращение доступа к ним (например, в случае, если в результате уточнения границ земельного участка будет невозможен доступ к другим земельным участкам, расположенным в одном ряду с уточняемым земельным участком (расположенным на одной улице в населенном пункте или на территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд).

Для отражения непосредственно в межевом плане информации в отношении уточняемых земельных участков до изменения требований к подготовке межевого плана, полагаем, что соответствующую информацию кадастровым инженерам необходимо отражать в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

Также, поступают вопросы в отношении оформления межевого плана, в случае внесения изменений в местоположение границ смежных земельных участков.

Часть 2 статьи 43 Закона № 218 - ФЗ предусматривает возможность одновременно с осуществлением кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка внести изменения в местоположение границ смежного земельного участка. Кроме того с 30.04.2021, с учетом внесенных изменений Законом № 120-ФЗ, правила настоящей части применяются также в случае, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения частей границ других земельных участков, которые являются общей частью границ образуемого земельного участка. При этом представление дополнительных заявлений о кадастровом учете изменений в отношении таких смежных земельных участков не требуется, при этом 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.

Позиция Минэкономразвития России по вопросу применения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в том числе в части согласования местоположения границ уточняемых земельных участков, изложена в письме от 6 ноября 2018 г. N 32226-ВА/Д23и в котором, в частности отмечено, что в акте согласования обязательно наличие личной подписи заинтересованного лица - правообладателя смежного земельного участка, в местоположение границ которого требуется внесение изменений.

Также на практике возникает ряд вопросов по количеству актов согласования, необходимых при внесении изменений в часть границы смежного земельного участка. Пункт 82 Требований устанавливает, что в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных земельных участков количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков. В данном случае следует отметить, что зачастую при внесении изменений в часть смежной границы у земельного участка может измениться площадь, при этом при подготовке отдельного акта согласования такая площадь будет отражена на Акте и правообладатель смежного земельного участка при согласовании границ с ней ознакомится.

Кроме того, на практике возникает ряд проблем при подготовке межевых планов, в связи с перераспределением.

Статья 11.7 Земельного Кодекса Российской Федерации устанавливает несколько вариантов перераспределения земель:

1. Перераспределение нескольких смежных земельных участков. В данном случае образуются несколько других смежных земельных участков, и существование исходных земельных участков прекращается.
2. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.
3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, находящихся в частной собственности.

В первом случае в межевом плане должен быть указан "Способ образования участка" – Перераспределение (Код элемента – FormParcels, содержание элемента - Method, по справочнику dMethod – 4). В случае перераспределения с землями, в межевом плане "Способ образования участка" указывается - Перераспределение с землями (Код элемента – FormParcels, содержание элемента - Method, по справочнику dMethod – 7).

Во всех случаях в разделе "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" (ветка NewParcel**)** указывается кадастровый номер земельного участка, из которого образован данный участок (элемент PrevCadastralNumbers). При этом, в случае перераспределения земельных участков между собой, количество исходных земельных участков может быть не менее двух. В данном разделе указываются кадастровые номера всех земельных участков, участвующих в процедуре перераспределения.

При перераспределении земельных участков между собой, в реквизит 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках" последовательно включаются 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. В графе "5" реквизита 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках" указывается площадь части исходного земельного участка, обозначение которой приведено в графе "4" реквизита 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках".

При перераспределении с землями, в вышеуказанные реквизиты включаются сведения об образуемом земельном участке, а также в графах "2" и "3" последовательно указываются сведения об источниках образования земельного участка соответственно: кадастровый номер исходного земельного участков и его площадь, в следующей строке номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав таких образуемых земельных участков. В данном случае в графе "5" реквизита 3 указывается площадь территории, включаемой в состав земельного участка, образуемого при перераспределении земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1. Далее – Требования, Приказ № 921 [↑](#footnote-ref-1)