

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 27 марта 2009 г. N 4448-ИМ/Д23

**ОБ УСТРАНЕНИИ НЕСООТВЕТСТВИЙ
В МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

В Минэкономразвития России поступают обращения по вопросу о действиях органа кадастрового учета в случаях выявления несоответствий в местоположении границ земельных участков (в том числе смежных земельных участков) в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости о таких земельных участках и сведениями, содержащимися в документах, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, в связи с чем Минэкономразвития России сообщает.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) государственный кадастровый учет приостанавливается в случае, если одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями (то есть со сведениями государственного кадастра недвижимости, которые не имеют временного характера) пересекает одну из границ другого земельного участка (далее - пересечение границ), за исключением случая, если последний из указанных земельных участков является преобразуемым.

При этом орган кадастрового учета при принятии решения о приостановлении должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения (в связи с технической ошибкой, допущенной органом кадастрового учета, с ошибкой, допущенной кадастровым инженером (лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с частью 1 статьи 44 Закона о кадастре) при выполнении кадастровых работ (территориального землеустройства) в отношении земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, или в отношении другого земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, и т.п.).

В случае, если причиной пересечения границ является выявленная органом кадастрового учета техническая ошибка (например, сведения реестра объектов недвижимости и (или) кадастровой карты о местоположении границы земельного участка не соответствуют сведениям, содержащимся в документах кадастрового дела), такая ошибка устраняется в соответствии с пунктом 42 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20 февраля 2008 г. N 35, в течение срока, предусмотренного Законом о кадастре для осуществления кадастрового учета, без принятия решения о приостановлении.

Если причиной пересечения границ является ошибка, допущенная кадастровым инженером (лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с частью 1 статьи 44 Закона о кадастре) при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен после вступления в силу Закона о кадастре, такая ошибка определяется как кадастровая ошибка в сведениях и подлежит исправлению в порядке, установленном статьей 28 Закона о кадастре.

Воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка, допущенная лицом, выполнявшим работы по территориальному землеустройству, в отношении местоположения границы (координат характерных точек границы) ранее учтенного земельного участка (земельного участка, государственный кадастровый учет в отношении которого был осуществлен в установленном порядке до 1 марта 2008 г., либо земельного участка (в том числе лесного участка), государственный кадастровый учет которого не осуществлен, но право собственности на который зарегистрировано и не прекращено и которому присвоен органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условный номер в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") (далее - ошибка в местоположении границы ранее учтенного земельного участка) может быть исправлена органом кадастрового учета с использованием процедур в соответствии с частью 14 статьи 45 Закона о кадастре.

При этом до принятия ведомственных нормативных правовых актов, определяющих порядок уточнения органом кадастрового учета местоположения границ ранее учтенных земельных участков, а также требования к формам и масштабам картографической основы государственного кадастра недвижимости, по вопросу исправления ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка необходимо отметить следующее.

В случае выявления пересечения границ, связанного с наличием ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка, органом кадастрового учета должно приниматься решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в которое включаются рекомендации органа кадастрового учета о доработке представленного для осуществления

государственного кадастрового учета межевого плана. При этом орган кадастрового учета сообщает соответствующему заявителю о возможности внесения в межевой план, предназначенный для осуществления государственного кадастрового учета, дополнительных сведений, необходимых для исправления ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка (далее - дополнительные сведения).

В указанном случае, по мнению Минэкономразвития России, допускается оформлять межевой план в виде одного документа, содержащего сведения в отношении образуемого либо уточняемого земельного участка, и сведения в отношении ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка. При этом сведения о таком ранее учтенном земельном участке включаются в межевой план в составе раздела "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях".

В состав межевого плана в указанном случае также включаются:

заключение кадастрового инженера, обосновывающее вывод о наличии ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка, а также включение дополнительных сведений о местоположении такой границы в раздел "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях";

акт согласования местоположения границы ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка. Акт согласования местоположения границы такого земельного участка может не оформляться в случае, если в результате исправления ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка не изменились площадь указанного земельного участка и его конфигурация (сохранились прежние значения внутренних углов и горизонтальных положений).

Исправленные сведения о местоположении границы ранее учтенного земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка или заявления о государственном кадастровом учете изменений земельного участка и межевого плана, содержащего, в том числе, дополнительные сведения о ранее учтенном земельном участке, включая сведения о местоположении его границы (исправленные значения координат характерных точек границы). В случае, если при исправлении ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка изменились его площадь и конфигурация, исправленные сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений указанного ранее учтенного земельного участка, представленного в орган кадастрового учета собственником, землепользователем или землевладельцем указанного земельного участка (далее - заявитель) либо представителем заявителя (части 1 и 3 статьи 20 Закона о кадастре).

В соответствии с частью 1 статьи 23 Закона о кадастре постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости осуществляется в случае принятия органом кадастрового учета соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета.

В комментируемом случае постановка на учет земельного участка, учет изменений земельного участка (в том числе ранее учтенного земельного участка, в сведениях о местоположении границы которого была выявлена ошибка) осуществляются в случае принятия органом кадастрового учета соответственно решения о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка (об учете изменений земельного участка) и решения об уточнении местоположения границы ранее учтенного земельного участка. Указанное решение может быть оформлено с использованием специального бланка, применяющегося для оформления решений о кадастровом учете изменений объекта недвижимости.

В случаях, когда при исправлении ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка в государственный кадастр недвижимости внесены сведения об изменившихся площади и конфигурации такого земельного участка, орган кадастрового учета направляет кадастровый паспорт указанного земельного участка его правообладателю (в соответствии с кадастровыми сведениями, предусмотренными пунктом 8 части 2 статьи 7 Закона о кадастре), а также органу, осуществляющему государственную регистрацию прав.

Прошу довести настоящее письмо до территориальных органов и подведомственных организаций Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, выполняющих функции по ведению государственного кадастра недвижимости и осуществлению государственного кадастрового учета, и отозвать с исполнения ранее изданные письма по указанному вопросу.

И.Е.МАНЫЛОВ