



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

18.08.2017 № 19-02459/17

на № _____ от _____

Руководителю Агентства по
управлению государственным
имуществом Астраханской области

Н.В. Москвитиной

ул. Советская, 12,
г. Астрахань,
414000

Уважаемая Наталья Васильевна!

Управление геодезии, картографии, землеустройства и кадастровых работ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение 21.07.2017 № М-1-2286/5, сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению и толкованию законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

По вопросам 1, 3 отмечаем следующее.

Согласно части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о которых не соответствуют установленным на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков:

земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

Частью 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ установлено, в результате выполнения комплексных кадастровых работ в том числе:

осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;

осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указанных в части 1 настоящей статьи;

обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;

обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Исходя из анализа норм законодательства Российской Федерации, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

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);

при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки, о местоположении границ земельного участка.

В соответствии с частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ:

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 их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

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.

На основании части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если:

изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;

в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

Позиция Минэкономразвития России по вопросу определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ на территориях садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений граждан изложена в письме от 18.04.2017 № ОГ-Д23-4495, размещенном на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации

прав и кадастрового учета объектов недвижимости) а также в информационной системе «Консультант».

Также считаем необходимым отметить, что в соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ установлено, что сведения Единого государственного реестра прав на недвижимость и государственного кадастра недвижимости объединены в единую федеральную систему – ЕГРН, и не требуют дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Таким образом представляется неясным вопрос в части уточнения площади земельного участка в садовом товариществе «Весна», принадлежащий Черновой Л.И., до 836 кв.м., при наличии в ЕГРН указанной площади.

По вопросу 2 отмечаем следующее.

В соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Кроме того, согласно статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне; формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается; территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

В связи с изложенным, по мнению Росреестра, в случае, указанном в обращении, образование земельного участка, находящегося одновременно в нескольких территориальных зонах, не представляется возможным.

Заместитель начальника
Управления геодезии, картографии,
землеустройства и кадастровых работ



Д.А. Молоденков