



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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>

22.10.2018 № 14-10874-7E/18

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

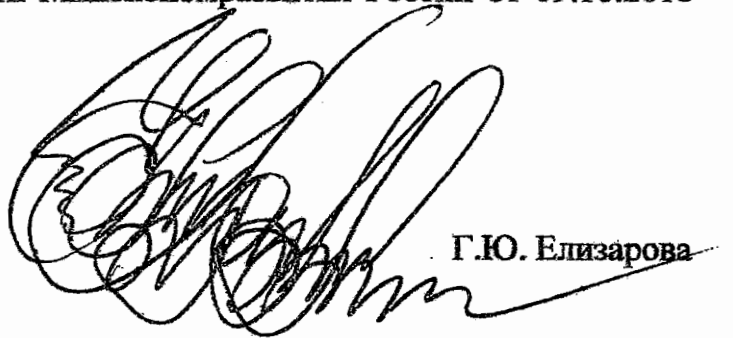
Государственный комитет
по государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

О направлении копии писем

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 09.10.2018 № ОГ-Д23-9961.

Приложение: на 7 л.



Г.Ю. Елизарова

ПРЕДИСЛОВИЕ: В ходе проведения кадастровых работ часто возникают вопросы, однозначных ответов на которые законодательство не содержит, поэтому прошу вас разъяснить (ответы из саморегулируемой организации судебных органов в расчет не берут поэтому мне нужен ответ от первоисточника)

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости»: «Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.»

В соответствии со статьей 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О кадастровой деятельности»: «1. Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), 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 Единый государственный реестр недвижимости.» При этом опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если: 1) в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения

1 ВОПРОС: так как при получении выписки из ЕГРН на земельный участок, сведений об адресе для связи с правообладателем орган кадастрового учета не выдает (видимо это является персональными данными) (эти сведения выдают только собственнику объекта недвижимости) получается кадастровый инженер для согласования местоположения границ земельного участка всегда может опубликовать в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования (в печатном издании (газете)?

2 ВОПРОС: в Новосибирской области в сведениях ЕГРН в большинстве случаев отсутствуют сведения о смежных земельных участках (нет графической информации на земельные участки, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства) поэтому в извещении о согласовании местоположения границ земельного участка (публикуется в печатном издании) кадастровые инженеры, чтоб избежать споров в дальнейшем, стараются включить все земельные участки которые по их мнению могут являться смежными (бывают случаи, что с одним адресом содержится несколько земельных участков с разными кадастровыми номерами, или наоборот в дачном обществе адрес ограничен названием

общества). Требуется ли вносить в акт согласования местоположения границ земельного участка, запись о согласовании с этими земельными участками, если эти участки могут быть и не смежными, и кадастровому инженеру неизвестно с какой по какую точку они граничат (часто бывают случаи когда участок по одной стороне граничит с двумя другими, но определить где точка раздела между ними невозможно, так как на местности увидеть это невозможно и в назначенную в извещении дату никто не явился, а кадастровому инженеру запрещено вносить ложные сведения (соответственно и свои догадки). если требуется вносить, то что писать в графе "Обозначение части границы" и "Горизонтальное проложение";)

3 ВОПРОС: если на кадастровой карте содержатся сведения о декларированном земельном участке (площадь и координаты не уточненные) в процессе проведения кадастровых работ выясняется что этот участок по фактическому местоположению не является смежным к земельному участку в отношении которого проводятся кадастровые работы, требуется ли согласовывать с правообладателем этого земельного участка не являющегося смежным? и вносить соответствующую запись в акт согласования местоположения границ земельного участка?

ПРЕДИСЛОВИЕ: В ходе проведения кадастровых работ часто возникают вопросы, однозначных ответов на которые законодательство не содержит, поэтому прошу вас разъяснить (ответы из саморегулируемой организации судебных органы в расчет не берут поэтому мне нужен ответ от первоисточника)

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О государственной регистрации недвижимости": "Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках."

В соответствии со статьей 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О кадастровой деятельности": "1. Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), 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 Единый государственный реестр недвижимости."

При этом Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если: 1) в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе л... (см. файл)



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. Тверская-Ярская, д. 13, Москва,
ГСП-5, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03 53, Факс (495) 251-69-65
E-mail: minekon@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

09.10.2018 № 07-012-9967

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 11 сентября 2018 г. № 6/н
На вх. от 11 сентября 2018 г.
№ 14213-О1

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделяет полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

По первому вопросу.

Формы выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) установлены приказами Минэкономразвития России: от 25 декабря 2015 г. № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого

государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде» (далее – Приказ № 975);

от 30 июня 2016 г. № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968» (далее – Приказ № 378).

Используемая при выполнении кадастровых работ информация о характеристиках объектов недвижимости содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (приложение № 1 к Приказу № 378), выписке из ЕГРН об объекте недвижимости (приложение № 1 к Приказу № 975) и кадастровом плане территории (приложение № 8 к Приказу № 378).

При этом для выполнения кадастровых работ целесообразно получение выписки из ЕГРН об объекте недвижимости (приложение № 1 к Приказу № 975, далее – Выписка из ЕГРН), содержащей наиболее полную информацию о характеристиках объектов недвижимости, включая описание местоположения границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о частях объектов недвижимости и границах таких частей, а также сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков (реквизит «Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков» (графа 8 раздела 3.1). Данная выписка является своего рода аналогом предоставлявшейся до 1 января 2017 г. кадастровой выписки об объекте недвижимости.

Пунктом 75 Порядка заполнения выписок из ЕГРН, состава содержащихся в них сведений, а также требований к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в электронном виде, утвержденными Приказом № 975 (приложение № 6), установлены правила заполнения реквизита «Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков» (графа 8) раздела 3.1 Выписки из ЕГРН, согласно которым в данном реквизите указываются почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником смежного земельного участка или с лицом, обладающим смежным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования в порядке указания

их в реквизите «Кадастровые номера смежных участков» (графа 7) раздела 3.1 Выписки из ЕГРН. При отсутствии в ЕГРН сведений об адресе правообладателя смежного земельного участка в реквизите «Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков» (графа 8) раздела 3.1 Выписки из ЕГРН указываются слова «адрес отсутствует». Если для одной характерной точки границ смежными являются два и более земельных участка и сведения об адресах правообладателей таких земельных участков не умещаются в реквизите «Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков», то эти сведения оформляются на отдельном листе, а в данном реквизите указываются слова «Адреса правообладателей прикладываются на листе № ____».

При выполнении кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельных участков или образованием земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе при перераспределении земельного участка и земель, по мнению Департамента недвижимости, в случае необходимости выяснения правообладателей смежных земельных участков целесообразно использовать кадастровый план территории.

В случае отсутствия в Выписке из ЕГРН сведений о почтовых адресах, адресах электронной почты правообладателей смежных земельных участков, кадастровым инженером могут быть предприняты меры по самостоятельному установлению таких адресов в том числе при выходе на местность или с привлечением правообладателя земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ.

Вместе с тем, при отсутствии в Выписке из ЕГРН сведений о почтовых адресах, адресах электронной почты правообладателей смежных земельных участков, и невозможности получения таких сведений иным способом, следует руководствоваться положениями части 8 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ), в части возможности опубликования извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков в связи с отсутствием в ЕГРН сведений о почтовом адресе любых из заинтересованных лиц.

По второму и третьему вопросам.

Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) в случаях, когда в результате кадастровых работ уточняется местоположение границ:

4
земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ;
земельных участков, смежных с земельным участком, являющимся объектом
кадастровых работ, сведения о которых внесены в ЕГРН (независимо от наличия в ЕГРН
сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания
местоположения границ).

Согласно части 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ местоположение границ земельного
участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких
границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления
их на части. Следовательно, определение уточненного местоположения границ
земельного участка неразрывно связано с определением координат характерных точек его
границ.

Таким образом, если при выполнении кадастровых работ уточняется характерная
точка, определяющая местоположение границы земельного участка, являющегося
объектом кадастровых работ, то местоположение такой точки должно быть согласовано
с правообладателями всех земельных участков, для которых данная точка также является
характерной и, соответственно, определяющей местоположение границ данных земельных
участков.

Учитывая изложенное, в соответствии с Законом № 221-ФЗ предметом согласования
местоположения границ земельных участков является определение местоположения
границы (части границы или характерной точки границы) земельного участка,
одновременно являющейся границей (частью границы или характерной точкой границы)
другого земельного участка.

Исходя из положений частей 1 и 2 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, пункта 60
Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития
России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее - Требования), в реквизит «5» раздела «Сведения
об образуемых земельных участках», в реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых
земельных участках», в графы «1», «2», «3» таблицы раздела «Акт согласования
местоположения границ земельного участка» межевого плана включаются сведения
о смежных земельных участках, местоположение частей и (или) характерных точек границ
которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ.

Таким образом, если земельный участок не является фактически и согласно
сведениям ЕГРН смежным по отношению к земельному участку - объекту кадастровых
работ, согласование местоположения границ с правообладателем такого земельного

участка не проводится, а в Акт согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования) сведения о таком земельном участке не включаются.

В случае если при выполнении кадастровых работ установлено, что смежный в соответствии со сведениями ЕГРН земельный участок на местности не имеет общих частей границ (характерных точек) с земельным участком объектом кадастровых работ, то согласование местоположения границ с правообладателем такого земельного участка согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ не проводится. При этом в соответствии с пунктами 13, 69 Требований в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» приводится обоснование не соответствия сведений ЕГРН о местоположении границ такого земельного участка их местоположению на местности, с учетом сведений указанных в документах, приведенных в части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ и пункте 70 Требований, подтверждающих наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ такого земельного участка, а также приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленной ошибки. Кроме того, в соответствии с пунктом 75 Требований такой смежный только по сведениям ЕГРН земельный участок в разделе межевого плана «Схема расположения земельных участков» отображается схематично (ориентировочно) в соответствии с его фактическим местоположением на местности.

При этом обращаем Ваше внимание, что наличие пересечения границ земельного участка объекта кадастровых работ с границами земельного участка, смежного с таким земельным участком только по сведениям ЕГРН, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



З.У. Галимов