

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 28 сентября 2009 г. N Д23-3146

О ПОДГОТОВКЕ МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение по вопросам подготовки межевых планов и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

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

1. О согласовании местоположения границ земельных участков.

Согласно части 1 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами в случаях выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений одного из вышеуказанных земельных участков в связи с уточнением местоположения его границы.

В связи с чем согласование местоположения границ земельных участков осуществляется в случаях, когда в результате кадастровых работ уточняется местоположение границ:

- земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ;
- земельных участков, смежных с земельным участком, являющимся объектом кадастровых работ.

Таким образом, в порядке, установленном Законом о кадастре, должно быть согласовано местоположение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (независимо от наличия в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения границ), если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ таких земельных участков.

Учитывая изложенное, согласование местоположения границы земельного участка, образуемого в результате выдела в счет земельной доли

из земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения (далее - исходный земельный участок), проводится, если граница такого образуемого земельного участка одновременно является границей другого земельного участка (не являющегося исходным земельным участком) и в результате кадастровых работ уточнено местоположение такой смежной границы (части границы или характерной точки границы).

При этом, исходя из комплексного анализа норм Закона о кадастре, уточнение местоположения границы земельного участка допускается в следующих случаях:

- при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка;
- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о характерных точках границы земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;
- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах какой-либо характерной точки границы земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (в государственном кадастре недвижимости содержится несколько значений координат указанной характерной точки).

2. О включении в состав приложения межевого плана соглашения, предусмотренного статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Соглашение).

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.5 Земельного кодекса Российской Федерации особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте). В соответствии с Законом об обороте земельный участок в счет земельной доли (земельных долей) может быть выделен на основании:

- решения общего собрания;
- извещения остальных участников общей собственности о намерении выделить земельный участок.

При этом перечень документов, необходимых для включения в приложение межевого плана, установлен пунктом 24 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. N 412 (далее - Требования).

Вместе с тем согласно пункту 2 статьи 11.5 Земельного кодекса Российской Федерации при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на исходный (измененный) земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности

на исходный (измененный) земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Таким образом, для государственной регистрации права общей собственности на земельный участок, образуемый в счет земельных долей нескольких лиц, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, необходимо представить документ, подтверждающий поступление в общую собственность указанных лиц образуемого в счет соответствующих земельных долей земельного участка (таким документом может быть протокол общего собрания либо Соглашение).

Учитывая изложенное, Соглашение не является документом, необходимым для государственного кадастрового учета соответствующего образуемого в счет земельных долей земельного участка.

Следовательно, отсутствие Соглашения в составе приложения межевого плана не может служить основанием для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета вышеуказанного земельного участка.

3. О включении в состав приложения межевого плана копий свидетельств о праве собственности на земельную долю.

Пунктом 3 статьи 13 Закона об обороте установлено, что размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту долю.

В случае, если образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании решения общего собрания участников долевой собственности, сведения об образуемом земельном участке (в том числе сведения, содержащиеся в документе, удостоверяющем право на земельную долю) должны содержаться в указанном решении.

В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы предназначенной для выделения части земельного участка, по мнению Департамента недвижимости, в состав приложения межевого плана в соответствии с подпунктом 7 пункта 23 Требований должны быть включены копии документов, удостоверяющих право на соответствующую земельную долю, заверенные в установленном порядке кадастровым инженером (лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с частью 1 статьи 44 Закона о кадастре).

Заместитель директора
Департамента недвижимости
В.В.АБРАМЧЕНКО
