



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

**УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
(УПРАВЛЕНИЕ РОСНЕДВИЖИМОСТИ ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

ул. В. Красносельская, д. 7, стр. 1,
г. Москва, 107140
Телефон: 8 (499) 264-43-32
Факс: 8 (499) 264-96-29
E-mail: u50@r50.kadastr.ru
Internet: <http://www.r50.kadastr.ru>

Территориальные отделы
Управления Роснедвижимости
по Московской области

ФГУ «Кадастровая палата»
по Московской области

11.08.09 № 22989 - 1

На № _____

О рекомендациях по
применению Требований
к подготовке межевого
плана

Направляем прилагаемые Рекомендации по применению Требований к подготовке межевого плана, подготовленные по итогам совещания, проведенного 7 августа 2009 г. Управлением Роснедвижимости по Московской области (далее – Управление) с участием представителей Департамента недвижимости Минэкономразвития России и ФГУ «Кадастровая палата» по Московской области.

Начальникам территориальных отделов Управления поручается обеспечить ознакомление с Рекомендациями сотрудников, осуществляющих проверку межевых планов в пределах возложенных на них должностных обязанностей.

Одновременно сообщаем об отмене действия следующих документов Управления:

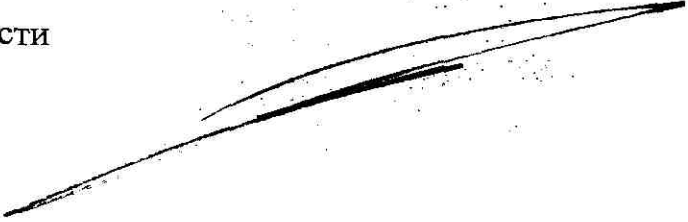
- пункт 6 письма от 6 мая 2008 г. № 10150-1 «О неотложных мерах по повышению эффективности деятельности территориальных отделов по оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастра недвижимости»;

- письмо от 15 июля 2008 г. № 14702-1 «О проверке соблюдения требования по обеспечению доступа к земельному участку, являющемуся объектом кадастрового учета»;

- письмо от 18 декабря 2008 г. № 27276-1 «О рекомендациях по доработке документов в случае отказа в осуществлении кадастрового учета».

Приложение: указанное на 5 стр. в каждый адрес.

Руководитель
Управления Роснедвижимости
по Московской области



В.Д. Гужев

ПРИЛОЖЕНИЕ
к письму Управления
Роснедвижимости
по Московской области
от «11» 08 2009 г.
№ 22989-1

Рекомендации по применению Требований к подготовке межевого плана

1. Общие положения

Настоящий документ¹ подготовлен исходя из полномочий Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области по обеспечению ведения государственного кадастра недвижимости² и содержит разъяснения (рекомендации) по некоторым вопросам применения Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (зарегистрирован в Минюсте России 15 декабря 2008 г., регистрационный № 12857)³.

Рекомендации имеют информационно-справочный характер, направлены на оказание практической помощи при осуществлении кадастровой деятельности и рассмотрении органами кадастрового учета межевых планов, не являются нормативным правовым актом и не препятствуют непосредственному применению законодательства в сфере регулирования кадастровых отношений, в том числе Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»⁴, Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минюста России от 20 февраля 2008 г. № 35 (зарегистрирован в Минюсте России 21 февраля 2008 г., регистрационный № 11191)⁵, приказа Минюста России от 20 февраля 2008 г. № 34 «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества» (зарегистрирован в Минюсте России 21 февраля 2008 г., регистрационный № 11190)⁶.

Значение использованных в настоящем документе терминов («государственный кадастр недвижимости», «государственный кадастровый учет», «земельный участок», «кадастровые процедуры», «кадастровые сведения», «межевой план», «орган кадастрового учета», «учетное дело») совпадает с их значением,

¹ Далее также – Рекомендации.

² Далее – ГКН.

³ Далее – Требования.

⁴ Далее – Закон.

⁵ Далее – Порядок.

⁶ Далее – Приказ.

имеющимся в нормативных правовых актах в сфере регулирования кадастровых отношений.

2. Вопрос по применению пункта 3 Требований

Требуется ли подготовка межевого плана для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка⁷, образованного в результате объединения земельных участков, в отношении которых имеются кадастровые сведения о местоположении (координатах) границ.

Разъяснения

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 22 Закона межевой план включается в состав документов, представляемых при постановке на учет земельного участка, независимо от способа образования земельного участка.

Таким образом, при образовании земельного участка в результате объединения земельных участков для учета такого объекта необходим межевой план. В качестве кадастровой основы для подготовки межевого плана используются кадастровые сведения о земельных участках, являющихся источниками образования объекта кадастровых работ.

3. Вопрос по применению пункта 9 Требований

Необходимо ли в межевой план земельного участка, образованного из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включать раздел «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам».

Разъяснения

Исходя из пункта 3 части 3 статьи 27 Закона и пункта 31 Порядка при постановке земельного участка на учет, независимо от способа образования земельного участка, орган кадастрового учета осуществляет проверку представленных документов на предмет обеспечения доступа к такому земельному участку (прохода или проезда от земельных участков общего пользования).

В связи с изложенными пунктами 63 – 65 Требований, в частности, предусмотрено, что в случае, если земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (утвержденных в установленном порядке схем расположения земельных участков, проектов границ земельных участков, актов об установлении сервитутов и т.п.). Сведения об обеспечении образуемых земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров, заключаемых между собственниками земельных участков, либо лицами,

⁷ Далее – учет.

которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Если образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям или земельным участкам общего пользования, в разделе «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам» указываются слова «земли (земельные участки) общего пользования».

Таким образом, в состав межевого плана образованного земельного участка включается раздел «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам».

4. Вопрос по применению пункта 15 Требований

Правомерно ли наделить полномочиями по подписанию межевого плана, включая акт согласования местоположения границ⁸, работника организации, имеющей право на выполнение кадастровых работ.

Разъяснения

В соответствии с частью 1 статьи 44 Закона и пунктом 15 Требований до 1 января 2011 г. наряду с кадастровыми инженерами межевые планы оформляются также лицами, обладающие на день вступления в силу Закона правом выполнения работ по территориальному землеустройству⁹.

Применительно к оформлению межевых планов руководителями филиалов юридических лиц, приравненных к кадастровым инженерам, письмом Минэкономразвития России от 12 марта 2009 г. № Д23-634 «Об оформлении межевого плана филиалами юридического лица» разъяснялось, что до 1 января 2011 года руководитель филиала юридического лица может подписывать титульные листы межевых планов, а также форму извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков при условии, если такие полномочия предусмотрены в доверенности и учредительных документах. При этом копия соответствующей доверенности, заверенная по правилам, установленным Требованиями, включается в состав приложения к межевому плану¹⁰. Подпись руководителя филиала скрепляется оттиском печати юридического лица или филиала. В рассматриваемом случае на титульном листе межевого плана в строке, предусмотренной для внесения сведений о кадастровом инженере, приводятся сведения о полном наименовании филиала юридического лица, должность, фамилия, имя, отчество лица, имеющего право действовать от имени юридического лица в соответствии с доверенностью, и реквизиты доверенности.

По аналогии с указанными положениями иные работники лица, приравненного к кадастровому инженеру, могут быть уполномочены на подписание межевого плана от имени данного лица. Такие полномочия могут оформляться доверенностью, оформленной по правилам, предусмотренным статьей 185

⁸ Далее также – акт согласования.

⁹ Далее – лица, приравненные к кадастровым инженерам.

¹⁰ Далее – Приложение.

Гражданского кодекса Российской Федерации, копия которой включается в состав Приложения.

5. Вопрос по применению пункта 17 Требований

Каким образом необходимо представлять новые документы в составе межевого плана, предназначенные для устранения выявленных при его проверке замечаний (следует ли в таком случае для возобновления учета наряду с отдельными исправленными документами представлять новый межевой план, включая документы по которым отсутствовали замечания).

Разъяснения

Специальный порядок оформления межевых планов, представляемых для устранения замечаний, явившихся основанием решений о приостановлении или об отказе в осуществлении учета¹¹, нормативными правовыми актами не установлен.

При осуществлении проверки межевого плана целесообразно учитывать следующее.

Межевой план рассматривается органом кадастрового учета в части необходимой для выполнения заявленной заинтересованным лицом кадастровой процедуры. В связи с этим при осуществлении проверки межевого плана органу кадастрового учета обоснованно не принимать во внимание замечания сугубо формального характера, не влияющие на содержание (достоверность, обоснованность и полноту) сведений, вносимых в ГКН из межевого плана¹² (например, замечания типа: отсутствие на титульном листе даты приемки заказчиком кадастровых работ при наличии его подписи; отсутствие в разделе «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» указания на нормативно установленные предельные размеры земельных участков, притом что земельный участок образован с соблюдением данных размеров, и т.п.).

В случае, если нарушения в оформлении межевого плана являются существенными для содержания кадастровой информации, может использоваться следующий механизм их устранения:

- представление нового межевого плана, оформленного в соответствии с Требованиями, за исключением документов о согласовании местоположения границ (в том числе акт согласования) и документов в составе Приложения к ранее поданному межевому плану, если Решение не было связано с содержанием данных документов. В таком случае в повторном заявлении об учете может указываться регистрационный номер ранее поданного заявления, с которым представлялся межевой план, и запись о том, что в составе нового межевого плана предлагается рассматривать акт согласования и (или) Приложение к межевому плану, находящемуся в учетном деле по которому принято Решение;

- если Решение связано исключительно с содержанием Приложения (либо его отдельных документов), в повторном заявлении об учете может указываться

¹¹ Далее – Решение.

¹² Далее – кадастровая информация.

регистрационный номер ранее поданного заявления, с которым представлялся межевой план, и запись о том, что в составе Приложения к данному межевому плану предлагается рассматривать новые документы, представляемые с заявлением.

6. Вопрос по применению пункта 25 Требований

В случае, если подготовка межевого плана не связана с уточнением местоположения границы земельного участка (например, земельный участок формируется из земель, находящихся в государственной собственности, или земельный участок образуется путем объединения земельных участков со статусом «учтенные» в ГКН), необходимо ли в состав межевого плана включать документы о согласовании местоположения границ земельного участка.

Разъяснения

В соответствии с частью 1 статьи 39 Закона предусмотренное Законом согласование местоположения границ земельных участков проводится в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений одного из указанных земельных участков в связи с уточнением местоположения его границ¹³.

Исходя из части 3 статьи 25, части 7 статьи 38, части 12 статьи 45 Закона учет в связи с уточнением границ может осуществляться в случае, если сведения ГКН о границах земельного участка не соответствуют установленным на основании Закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (например, если в ГКН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ учтенного земельного участка¹⁴ либо в ГКН имеются сведения о координатах, определенных с точностью ниже нормативной точности определения координат, установленной для земельных участков соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, либо в ГКН имеются противоречивые сведения о координатах, требующие уточнения).

В указанном случае в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по уточнению сведений ГКН о местоположении границы и (или) площади земельного участка, включается раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» (пункт 10 Требований).

Следовательно, если при выполнении указанных в вопросе кадастровых работ не осуществлялась подготовка документов для представления заявления об учете изменений в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, в межевой план не требуется включать документы, подтверждающие соблюдение процедуры согласования границ.

¹³ Далее – уточнение границ.

¹⁴ Далее – координаты.

7. Вопрос по применению пункта 28 Требований

Необходимо ли включение в межевой план сведений ГКН на земельный участок, являющийся объектом кадастровых работ, и на земельные участки, смежные с таким земельным участком.

Разъяснения

Требованиями не предусмотрено включение указанных документов в межевой план.

8. Вопрос по применению пункта 41 Требований

Допустимо ли в межевой план вносить сведения о частях земельного участка, занятых самовольными постройками, в случае если договором на выполнение кадастровых работ предусмотрено составление межевого плана, включающего сведения обо всех частях участка, занятых объектами капитального строительства.

Разъяснения

В данном случае в реквизите «4» раздела «Исходные данные» и в соответствующей текстовой части межевого плана, относящейся к описанию такой части земельного участка, указываются: наименование (вид) расположенных на земельном участке объектов недвижимости и данные, позволяющие идентифицировать такие объекты (например, номера или литеры, указанные для идентификации объекта в документах технической инвентаризации, адрес объекта, если таковой присвоен, и т.п.).

9. Вопрос по применению пункта 57 Требований

Допустимо ли рассматривать постановление органа местного самоуправления об утверждении акта о выборе образованного земельного участка и схемы расположения земельного участка документом – основанием для внесения в межевой план сведений о категории земель такого участка.

Разъяснения

В соответствии с пунктом 57 Требований вносимые в межевой план сведения о категории земель образуемого земельного участка должны соответствовать сведениям ГКН о категории земель исходного земельного участка, а в случае образования земельного участка из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель – сведениям, содержащимся в документе, подтверждающем в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель.

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с определением категории земель земельных участков (включая требования к актам, издаваемым по данным вопросам уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления), осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными

нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, в случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в межевой план могут вноситься сведения о категории земель такого участка на основании документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного участка к определенной категории земель (в том числе акта органа местного самоуправления, принятого в соответствии с перечисленными требованиями законодательства Российской Федерации, исходя из полномочий данного органа).

10. Вопрос по применению пункта 61 Требований

При рассмотрении межевого плана с заявлением о постановке земельного участка на учет будет ли в ГКН одновременно внесена информация из межевого плана об обременяемых частях земельного участка (например, о части, занятой объектом капитального строительства, и о части смежного земельного участка, образованной для обеспечения доступа к заявленному на учет объекту).

Разъяснения

В соответствии с частью 2 статьи 16 Закона учет части объекта недвижимости осуществляется, если иное не установлено Законом, на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления об учете и необходимых в соответствии с Законом для осуществления такого учета документов. Форма указанного заявления устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Утвержденные Приказом формы заявлений об учете не предусматривают возможность оформления одного заявления о постановке на учет земельного участка и учете части такого участка.

Таким образом, для одновременного использования межевого плана в целях постановки земельного участка на учет и учета части данного участка в составе необходимых для такого учета документов представляются заявление о постановке на учет объекта недвижимости (по приложению № 1 к Приказу) и заявление об учете изменений объекта недвижимости (по приложению № 2 к Приказу). Во втором заявлении часть земельного участка может идентифицироваться путем ссылки на соответствующую информацию из межевого плана, представленного с первым заявлением.

При принятии решения о выполнении кадастровых процедур по указанным заявлениям необходимо осуществлять подготовку кадастрового паспорта земельного участка, содержащего сведения о частях земельного участка.

11. Вопросы по применению пункта 64 Требований

Какой документ, подтверждающий обеспечение доступа к образованному земельному участку, помещается в Приложение к межевому плану, если земельный

участок, посредством которого обеспечивается доступ, принадлежит правообладателю земельного участка – объекта кадастровых работ.

Если в качестве документа, обосновывающего доступ к земельному участку, выступает соглашение об установлении сервитута на часть смежного участка, должно ли такое соглашение до его включения в межевой план регистрироваться в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Разъяснения

Исходя из пунктов 63 и 64 Требований в случае, если земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям (земельным участкам) общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (утвержденных в установленном порядке схем расположения земельных участков, проектов границ земельных участков, актов об установлении сервитутов и т.п.).

В случаях, когда земельный участок – объект кадастровых работ и смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к объекту кадастровых работ, находятся в частной собственности одного лица, включение в состав межевого плана документов, обосновывающих доступ к такому объекту, Требованиями не предусмотрено.

В соответствии с пунктом 72 Порядка, если в межевом плане содержатся сведения о частях земельных участков, образованных в связи с необходимостью обеспечения прохода или проезда к земельным участкам общего пользования, в записи ГКН о земельных участках, посредством которых обеспечивается проход или проезд, вносятся сведения об образованных частях земельных участков. При этом сведения об образованной части земельного участка, а также сведения об установлении ограничения в использовании земельного участка включаются в Реестр объектов недвижимости с «временным» статусом.

В соответствии с пунктом 53 Порядка в отношении частей объектов недвижимости «временный» статус сведений изменяется на «учтенный» при поступлении в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов о зарегистрированных ограничениях (обременениях) вещных прав.

Следовательно, помещаемое в состав межевого плана соглашение об установлении сервитута на часть смежного участка, посредством которой обеспечивается доступ к объекту кадастровых работ, может не регистрироваться в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ.

12. Вопросы по применению пункта 83 Требований

Допустимо ли в качестве документа о согласовании границ земельного участка включать в межевой план акт согласования границ, составленный до 1 июля 2009 г. в соответствии с законодательством о землеустройстве.

Допустимо ли оформлять акт согласования границ без указания кадастрового номера смежного земельного участка и реквизитов документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, подписавших акт (в случае, когда эти лица не дают разрешение кадастровому инженеру на указание своих паспортных данных).

Разъяснения

Если в соответствии с Законом проводится согласование местоположения границ земельных участков, в состав оформляемого в соответствии с Требованиями межевого плана предусмотрено включение акта согласования по форме, установленной в приложении № 1 к приказу Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412. При этом не допускается использование акта согласования, составленного до 1 июля 2009 г. в соответствии с законодательством о землеустройстве.

В случае, если после проверки полномочий заинтересованных лиц (в том числе исходя из имеющихся у них документов о праве на землю) кадастровый инженер принял решение об их участии в предусмотренной Законом процедуре согласования границ, данные лица могут принимать участие в указанной процедуре независимо от наличия в ГКН сведений о кадастровых номерах принадлежащих им земельных участков. В дальнейшем, при отказе заинтересованного лица представлять свои паспортные данные для их внесения в акт согласования, об этом может указываться в «Заключении кадастрового инженера». Как представляется, данное обстоятельство не может рассматриваться в качестве препятствующего проведению учета.
