



Кадастровым инженерам для учета в
работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (800) 551-65-85
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2022/исх/ОО/0534 от 08.08.2022г.

от

В связи с изменениями часть 2 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), внесенными Федеральным законом от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также вступлением в силу с 19.06.2022 приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования), полагаем необходимым отметить следующее.

Так, с 01.07.2022 часть 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ изложена в следующей редакции:

Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости **сведения о местоположении границ и (или) площади смежных с ним земельных участков (если описание местоположения их границ соответствует установленным в соответствии с настоящим Федеральным законом требованиям)**, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о

местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Правила настоящей части применяются также в случае, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка.

Кроме того, пунктом 60 Требований установлены особенности заполнения разделов межевого плана если в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка или образованием земельного участка в целях осуществления государственного кадастрового учета земельного участка - объекта кадастровых работ требуется внесение в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, изменений в сведения ЕГРН о координатах отдельных (не всех) характерных точек границ земельных участков, смежных (имеющих общие точки и (или) части границ) с земельным участком - объектом кадастровых работ, **сведения о координатах которых соответствуют установленным на основании части 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков**, подготовка межевого плана осуществляется с учетом следующего:

реквизиты «1» и «2» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках», содержащие сведения о смежном земельном участке, заполняются в отношении только тех характерных точек и частей границ таких смежных земельных участков, местоположение которых было определено в ходе выполнения кадастровых работ и сведения о которых необходимо изменить в ЕГРН при осуществлении государственного кадастрового учета в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ;

список координат характерных точек границ смежного земельного участка в реквизите «1» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» начинается и заканчивается сведениями о характерных точках, значения координат которых содержатся в ЕГРН и в отношении которых не требуется внесение изменений по результатам кадастровых работ;

в реквизите «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» в отношении таких смежных земельных участков заполняются строки «1» и «2», вычисление площадей таких смежных земельных участков осуществляется на основании значений координат, определенных кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ и содержащихся в ЕГРН в отношении характерных точек, значения координат которых не определялись в ходе кадастровых работ;

оформление Акта согласования в отношении земельного участка - объекта кадастровых работ осуществляется с соблюдением условий, установленных частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, оформление Акта согласования в отношении смежного земельного участка не требуется.

Пунктом 61 Требований установлены особенности заполнения разделов межевого плана если в результате выполнения кадастровых работ в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка или в связи с образованием земельного участка уточняется местоположение (значения координат), **не соответствующее установленным на основании части 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков**, отдельных (не всех) характерных точек границ земельных участков, смежных с земельным участком - объектом кадастровых работ, подготовка межевого плана осуществляется с учетом следующего:

реквизиты «1» и «2» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках», содержащего сведения о смежном земельном участке, заполняются в отношении только тех характерных точек и частей границ таких смежных земельных участков, местоположение которых было уточнено в результате выполнения кадастровых работ;

список координат характерных точек границ земельного участка в реквизите «1» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках»

начинается и заканчивается сведениями о характерных точках, значения координат которых содержатся в ЕГРН и в отношении которых значения координат в результате кадастровых работ не изменились;

реквизит «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» в отношении таких смежных земельных участков не заполняется;

оформление Акта согласования в отношении земельного участка - объекта кадастровых работ осуществляется с соблюдением условий, установленных частями 2 и 3 статьи 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ), оформление Акта согласования в отношении смежного земельного участка не требуется.

Таким образом, в случае, если требуется внесение изменений в часть границы смежного земельного участка, границы которого не установлены в соответствии с действующим законодательством, кадастровым инженером расчет площади такого смежного земельного участка не осуществляется и, соответственно, в межевой план указанная характеристика не вносится. В данном случае сведения о площади смежного земельного участка в ЕГРН останутся без изменения.

В случае если требуется внесение изменений в часть границы смежного земельного участка, границы которого установлены в соответствии с действующим законодательством, кадастровым инженером расчет площади такого смежного земельного участка осуществляется самостоятельно, и указанная характеристика вносится в межевой план. В этом случае в ЕГРН площадь такого смежного участка изменится.

Вместе с тем стоит отметить, что согласно пункту 9 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ площадь земельного участка относится к основным сведениям об объекте недвижимости.

В тоже время, в силу пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

Таким образом, по мнению Ассоциации, осуществление изменений площади земельного участка как основной характеристики смежного земельного участка, в случае, рассматриваемом пунктом 60 Требований, без заявления собственника смежного земельного участка, невозможно.

В данном случае, с целью соблюдения прав лиц, обладающих смежными земельными участками на определенном виде права, полагаем необходимым подготавливать межевой план в отношении земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, с одновременным уточнением (исправлением реестровой ошибки) в смежном земельном участке с подготовкой отдельного Акта согласования местоположения границ такого смежного земельного участка и подачи соответствующих заявлений всеми собственниками земельных участков, фигурирующих в межевом плане, т.е. в общем порядке, либо в порядке, предусмотренном частью 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ.

Дополнительно отмечаем то, что ввиду отсутствия утвержденных в соответствии с Требованиями XML-схем, согласно письму Росреестра от 29.06.2022 № 14-5399-ТГ/22, информация в отношении смежного земельного участка, предусмотренная пунктами 60 и 61 Требований, до момента утверждения иных XML-схем подлежит указанию в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Позицию Ассоциации от 28.03.2022 № 2022/исх/ОО/0135 считать утратившей силу.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская