
Вопрос: О порядке подготовки межевых планов; о применении норм Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ; о государственной регистрации права собственности РФ на лесные участки, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций; об осуществлении государственного кадастрового учета.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 9 июля 2009 г. N Д23-2154

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращения по вопросам, возникающим при применении норм земельного законодательства, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Министерство экономического развития Российской Федерации не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Однако полагаем возможным по указанным в обращениях вопросам отметить следующее.

1. По вопросам подготовки межевых планов.

1.1. По вопросам использования при ведении государственного кадастра недвижимости (включая подготовку документов для государственного кадастрового учета земельных участков) сведений о геодезической основе государственного кадастра недвижимости в Минэкономразвития России проведен ряд совещаний с участием представителей Росреестра, в том числе представителей упраздненных Роскартографии и Роснедвижимости, в результате которых установлено, что:

- в ведомственных перечнях сведений, подлежащих засекречиванию (Минэкономразвития России, Минобороны России, Минтранса России), отсутствуют правовые нормы, ограничивающие использование координат центров геодезических пунктов в местных системах координат;

- при подготовке межевого плана не могут использоваться сведения ограниченного доступа (в том числе координаты центров геодезических пунктов в государственных или геоцентрических системах координат), учитывая, что в государственный кадастр недвижимости вносятся открытые и общедоступные сведения.

При этом в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2000 N 568 единой государственной системой координат с 1 июля 2002 г. является система геодезических координат 1995 г. (СК-95).

1.2. Предусмотренная п. 58 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 (далее - Требования), декларация о выбранном виде разрешенного использования не является заявлением о государственном кадастровом учете.

В указанном пункте речь идет о реализации права, предусмотренного п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, на выбор разрешенного использования земельного участка. Кроме того, указанный пункт регулирует порядок подготовки межевого плана в отношении образуемых земельных участков.

В случае если государственный кадастровый учет осуществляется в целях изменения вида разрешенного использования учтенного земельного участка, к соответствующему заявлению должен быть приложен документ, предусмотренный п. 9 ч. 1 ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре).

1.3. Как следует из п. п. 75, 76 Требований, в разделе графической части межевого плана "Схема расположения земельных участков" (далее - Схема), оформляемой на основе разделов кадастрового плана территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, отображается местоположение земельных участков относительно смежных земельных участков. Кроме того, при подготовке межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков на Схеме также отображаются земельные участки или земли общего пользования, в том числе допускается схематично отображать местоположение улиц, дорог общего пользования, парков, скверов и т.п.

1.4. В соответствии с ч. 1 ст. 21 Закона о кадастре при постановке на учет объекта недвижимости заявление и необходимые для кадастрового учета документы могут быть представлены в орган кадастрового учета в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В настоящее время указанный нормативный правовой акт разрабатывается Департаментом

недвижимости Минэкономразвития России.

Дополнительно сообщаем, что порядок оформления и ведения кадастровых дел установлен в п. п. 86 - 94 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минюста России от 20.02.2008 N 35 (далее - Порядок). Так, в соответствии с п. 87 Порядка в кадастровое дело могут включаться документы на бумажном и на электронном (машиночитаемом) носителе.

Таким образом, представленный на электронном носителе в виде электронного документа межевой план не распечатывается и включается в соответствующее кадастровое дело на машиночитаемом носителе.

1.5. В качестве одного из основных принципов ведения государственного кадастра недвижимости закреплено положение, согласно которому истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не являются основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению (ч. 6 ст. 4 Закона о кадастре). В нормативных правовых актах, регулирующих кадастровые отношения, также не содержатся какие-либо ограничения в отношении срока действия кадастровых выписок.

По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, проблема утраты актуальности сведений государственного кадастра недвижимости, полученных для проведения кадастровых работ, может быть решена посредством перехода к представлению сведений государственного кадастра недвижимости по каналам связи, внедрения электронной цифровой подписи, а также посредством создания публичной кадастровой карты, оперативно обновляемой органом кадастрового учета и доступной для всех заинтересованных лиц.

2. По вопросам, связанным с применением норм Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений".

2.1. Статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации не установлено, что наличие в письменной форме согласия органа местного самоуправления на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе до ее разграничения, является обязательным условием образования земельных участков. Следовательно, представление такого документа для осуществления государственного кадастрового учета не требуется.

При этом необходимо отметить, что до даты государственной регистрации прав на земельные участки, учтенные по правилам Закона о кадастре, сведения государственного кадастра недвижимости о таких земельных участках носят временный характер и не являются кадастровыми сведениями. В связи с чем в соответствии с п. 53 Порядка по заявлению собственника (в том числе органа местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности до ее разграничения) такие земельные участки могут быть сняты с кадастрового учета.

2.2. Управление Роснедвижимости по Кемеровской области при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, являющегося источником образования новых земельных участков, приходит к выводу о том, что в данном случае новые земельные участки образуются из земель.

В связи с этим возникает и непонимание возможности разрешить "технологические проблемы", связанные с образованием новых земельных участков. Полагаем необходимым по данному вопросу отметить следующее.

В случае если в государственном кадастре недвижимости имеются любые сведения о земельном участке (например, только кадастровый номер и площадь), то такой земельный участок является ранее учтенным земельным участком.

В случае если ранее земельный участок был поставлен на государственный кадастровый учет в соответствии с п. 3.3 Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденного Приказом Росземкадастра от 15.06.2001 N П/119, а затем сведения о нем в государственном кадастре недвижимости были по решению Роснедвижимости аннулированы, то в данном случае источником образования новых земельных участков будет не указанный аннулированный земельный участок, а земли.

При этом в случае образования земельных участков из земель правила раздела земельных участков, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, не применяются. В данном случае

государственный кадастровый учет осуществляется в отношении образуемых земельных участков и кадастровые паспорта для государственной регистрации прав выдаются только на образуемые земельные участки.

В случае если источником образования новых земельных участков является ранее учтенный земельный участок, в том числе если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении его границ, новые земельные участки из него могут быть образованы в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела.

При этом Земельным кодексом Российской Федерации установлены особенности раздела отдельных земельных участков. В частности, если исходный земельный участок является земельным участком, предоставленным садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, либо земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности и предоставленным гражданину или юридическому лицу, либо является ранее учтенным единым землепользованием, то в данном случае в результате раздела такой исходный земельный участок сохраняется в измененных границах (далее - измененный земельный участок) (п. 4 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 18 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", п. 60 Порядка). При этом действующим законодательством не предусмотрено обязательного проведения кадастровых работ по уточнению (установлению) местоположения границ измененных земельных участков.

Частями 2 и 3 ст. 24 Закона о кадастре установлено, что в случае образования земельного участка в результате раздела, при котором преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, в орган кадастрового учета представляются заявление о постановке на учет и необходимые для кадастрового учета документы только в отношении образуемых земельных участков. Учет изменений преобразуемого (исходного) земельного участка, сохраняющегося в измененных границах, осуществляется без заявления на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия и подтверждающих государственную регистрацию прав на образованные из него земельные участки.

2.3. В соответствии с п. 3 ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков - физическими или юридическими лицами допускается только в случае:

- перераспределения таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;
- образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных п. 1 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

В целях государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых в результате перераспределения, заказчиком кадастровых работ может выступать любое заинтересованное лицо, поскольку Закон о кадастре не содержит ограничений в отношении заказчиков кадастровых работ. При этом в состав межевого плана включается согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков (далее - согласие на образование земельных участков), из которых при перераспределении образуются земельные участки.

Не требуется согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях образования земельных участков на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при перераспределении образуются земельные участки.

Кроме того, в межевой план включается также протокол образования земельных участков (п. 31 Требований).

В указанном случае в целях учета двух и более земельных участков в соответствии с ч. 1 ст. 24 Закона о кадастре в орган кадастрового учета представляется одно заявление о кадастровом учете. Представление дополнительных заявлений не требуется.

3. По вопросам, связанным с государственной регистрацией права собственности Российской Федерации на лесные участки, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций.

В соответствии с рядом поручений Правительства Российской Федерации Минэкономразвития России совместно с Минсельхозом России осуществляется работа по завершению государственной регистрации

права собственности Российской Федерации на лесные участки, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций. При этом Минэкономразвития России неоднократно докладывалось в Правительство Российской Федерации о возможных проблемах, связанных с внесением в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках (лесных участках) на основании информации, представленной органами, осуществляющими государственную регистрацию прав.

Учитывая, что в соответствии с ч. 1 ст. 46 Закона о кадастре орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан до 1 января 2010 г. представить в орган кадастрового учета сведения об объектах недвижимости с условными номерами (в том числе о лесных участках) в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, Департаментом недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром осуществляется разработка соответствующего проекта нормативного правового акта.

4. По иным вопросам, связанным с осуществлением государственного кадастрового учета.

4.1. По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, сведения о кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть представлены в виде разделов КПТ.1 и КПТ.2 соответствующего кадастрового плана территории, в том числе в электронном виде на машиночитаемом носителе.

4.2. Решение вопросов рациональной организации территории бывших колхозов и совхозов в соответствии с действующим законодательством возможно в рамках разработки документации по комплексному выделу земельных участков в счет земельных долей с одновременным определением местоположения земельных участков общего пользования.

Ранее успешный опыт подобных работ был получен Роснедвижимостью в Псковской области.

В настоящее время в отсутствие в составе землеустроительной документации проектов границ земельных участков (в том числе проектов перераспределения земель сельскохозяйственного назначения), по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, в качестве документа, на основании которого может быть подготовлен межевой план по комплексному образованию земельных участков сельскохозяйственного назначения, может быть разработан проект внутрихозяйственного землеустройства, а также карта (план) объекта землеустройства.

В отношении установленного п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации требования о недопущении вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы необходимо отметить, что действующее законодательство не раскрывает указанных понятий.

В связи с чем Департамент недвижимости Минэкономразвития России не может дать рекомендаций по применению указанных требований ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.3. Местоположение границы земельного участка площадью 600 кв. м, как указано в вопросе Управления Роснедвижимости по Кемеровской области, соответствует установленным Законом о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков и, следовательно, не подлежит уточнению (ч. 3 ст. 25 Закона о кадастре). Таким образом, образование земельного участка площадью 800 кв. м (образованного из земельного участка площадью 600 кв. м) возможно, например, путем проведения кадастровых работ по объединению двух земельных участков площадью 600 кв. м и 200 кв. м. При этом образуемые земельные участки (площадью 200 кв. м и 800 кв. м) должны соответствовать требованиям к земельным участкам, установленным действующим законодательством, в частности требованиям ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации. При несоблюдении одного из указанных требований по соответствующему основанию, предусмотренному ст. 27 Закона о кадастре, принимается решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета образованного земельного участка.

Директор
Департамента недвижимости
А.И.ИВАКИН

09.07.2009