

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Письмо

от 26.09.2014

№ ОГ-Д23-7359

«По вопросу заполнения технического плана в случае выявления несоответствия сведений о фактическом расположении здания на определенном земельном участке таким сведениям, содержащимся в государственном кадастре недвижимости»

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Обращаем внимание, что административного порядка признания незаконными решений, принимаемых органом кадастрового учета, Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) не предусмотрено.

В связи с этим, учитывая положения статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 10 статьи 26 Закона о кадастре, урегулирование указанных вопросов возможно в судебном порядке.

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

По информации, представленной Росреестром:

- по результатам рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним технического плана здания органом кадастрового учета принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре);
- по результатам рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним технического плана здания органом кадастрового учета принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (далее – Решение) в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 26 Закона о кадастре.

В обоих указанных случаях органом кадастрового учета выявлено несоответствие сведений об объекте недвижимости, содержащихся в разделах текстовой и графической частей технического плана здания.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, во втором рассмотренном случае в Решении некорректно указано положение Закона о кадастре в качестве основания приостановления.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 26 Закона о кадастре осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается, если имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого государственного кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения).

При этом, как указано выше, Решение было принято в результате рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости. Учитывая положения части 1 статьи 4, части 1 статьи 16 Закона о кадастре, на момент постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости в государственном кадастре недвижимости отсутствуют кадастровые сведения о таком объекте недвижимости.

Исходя из комплексного анализа положений Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – Требования), сведения, содержащиеся в разделах текстовой части технического плана, должны соответствовать сведениям, содержащимся в разделах графической части технического плана.

Согласно пункту 45 Требований в случаях, когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в состав технического плана включается раздел «Заключение кадастрового инженера», в котором приводятся результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии).

Таким образом, если в ходе кадастровых работ установлено, что фактическое местоположение здания относительно границ земельного участка будет не соответствовать таким сведениям при внесении их в государственный кадастр недвижимости (то есть в государственном кадастре недвижимости содержится техническая или кадастровая ошибка в сведениях о местоположении границ такого земельного участка либо смежного земельного участка), по мнению Департамента недвижимости, в соответствующих разделах технического плана необходимо указывать сведения о фактическом местоположении здания в границах земельного участка, а также в соответствии с пунктом 45 Требований отразить информацию о таком несоответствии в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

При этом, в указанном случае орган кадастрового учета при внесении таких сведений в государственный кадастр недвижимости, по мнению Департамента недвижимости, должен исправить техническую ошибку в сведениях государственного кадастра недвижимости либо, при отсутствии технической ошибки, принять предусмотренное частью 5 статьи 28 Закона о кадастре решение о необходимости устранения кадастровой ошибки и направить его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки в установленном частью 4 статьи 28 Закона о кадастре порядке.

Необходимо отметить, что позиция Росреестра по указанному вопросу совпадает с мнением Департамента недвижимости.

Технические или кадастровые ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков исправляются в порядке, предусмотренном статьей 28 Закона о кадастре.

Кроме того, в соответствии с частью 3.1 статьи 25 Закона о кадастре если при постановке на государственный кадастровый учет или при государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ других земельных участков (далее – смежные земельные участки), и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении 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. В случае, если площадь земельного участка, границы которого уточняются в ходе кадастровых работ, соответствует утвержденным в соответствии с земельным законодательством нормам отвода земель и на этом земельном участке находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие правообладателю этого земельного участка, местоположение границ земельных участков считается согласованным в случаях, указанных в статье 40 Закона о кадастре.

В дополнение сообщаем, что позиция Департамента недвижимости по вопросу заполнения технического плана в случае выявления при выполнении кадастровых работ несоответствия фактического расположения здания на определенном земельном участке содержится в письме от 14 марта 2013 г. № ОГ-Д23-1240 (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России).