



«Изменения, внесенные в законодательство в сфере кадастра работ в отношении земельных участков»

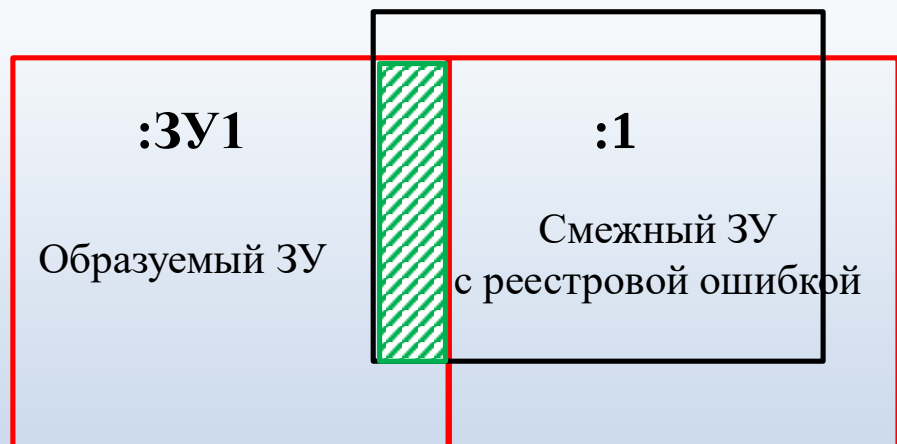
Докладчик:
начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»
Баширова Алия Маратовна

24 сентября 2021

Исправление реестровой ошибки при образовании ЗУ



Пример 1



уточняются все границы смежного ЗУ

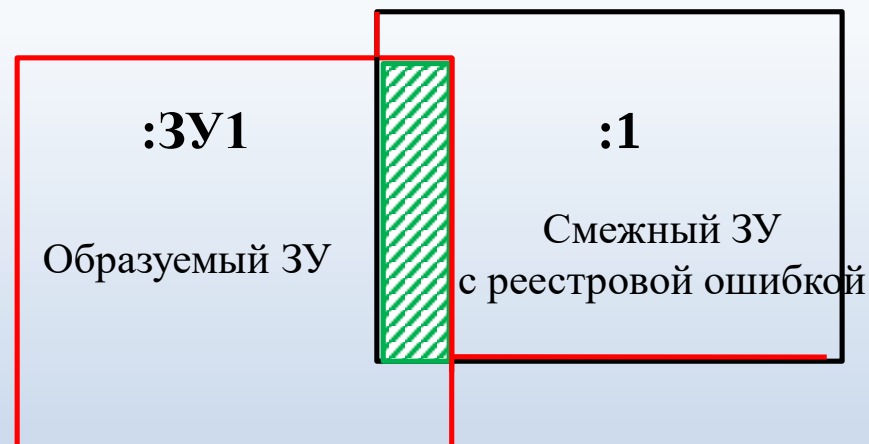


отдельные Акты согласования на :ЗУ1 и смежный ЗУ



Определяется площадь смежного ЗУ

Пример 2



или уточняется часть границы смежного ЗУ



Один акт согласования на :ЗУ1

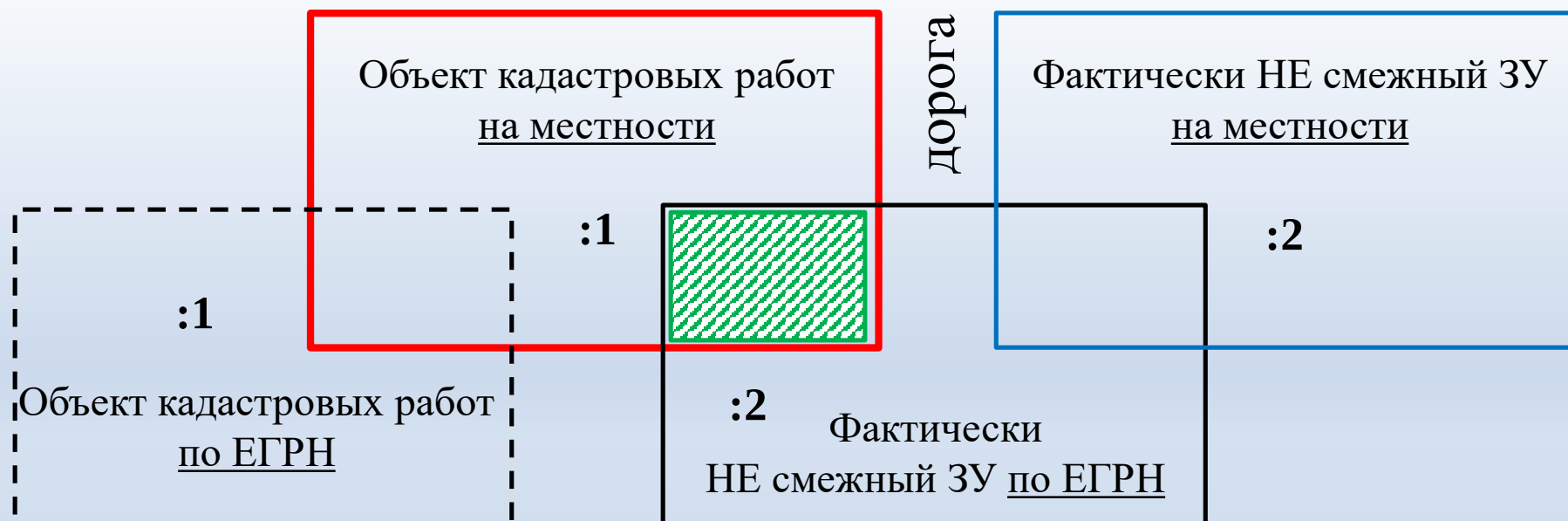


НЕ определяется площадь смежного ЗУ

Требуется согласование (личная подпись) и обоснование реестровой ошибки!

часть 2 статьи 43 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Возможно уточнить границы НЕ смежных ЗУ



**Требуется согласование (личная подпись)
и обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ!**

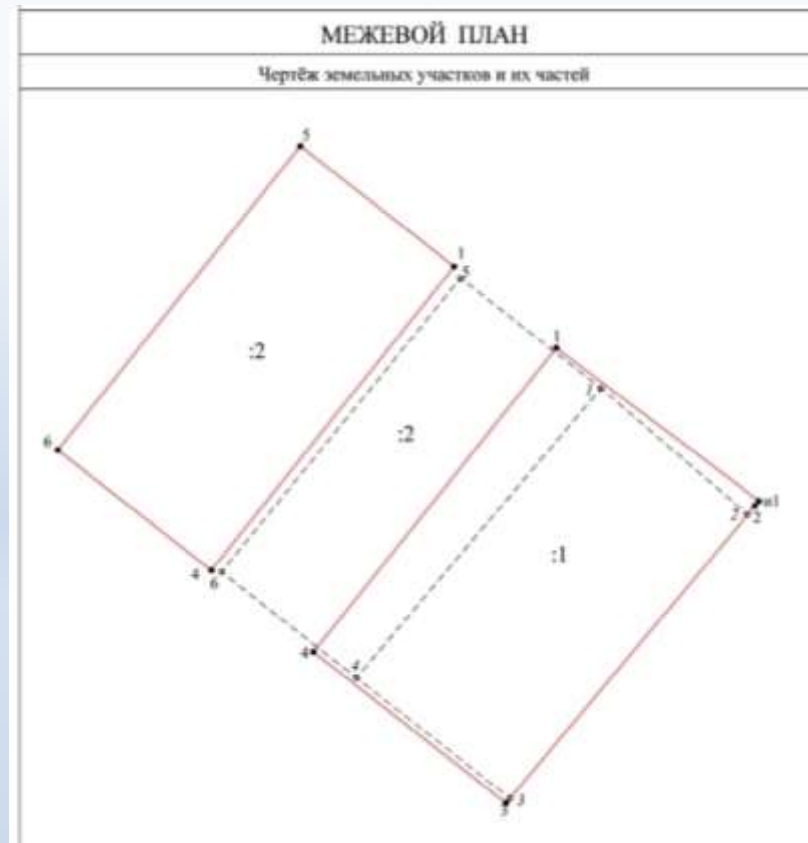
часть 2.1 статьи 43 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Приводятся координаты всех границ
НЕ смежного земельного участка,
чтобы «посадить на свое место»

Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 13-0.....						
Зона № 1						
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Средняя квadraticеская погрешность положения характерной точки (Мп), м	Описание закрепления точки
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
1	466	13	46	13:	0.1	деревянный столб
2	466	135	46	13:	0.1	деревянный столб
н3			46	13:	0.1	деревянный столб
4	466	135	46	13:	0.1	деревянный столб
5	466	135	46	13:	0.1	деревянный столб
1	466	13	46	13:	0.1	деревянный столб



на каждый уточняемый ЗУ



п.77 Приказа №921 Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображались уточняемые земельные участки

Местоположение границы земельного участка согласовано:

[illegible]

Местоположение границы земельного участка согласовано:

[illegible]

Согласование проводится с правообладателями фактически смежных ЗУ

Доступ к земельным участкам

Должен быть обеспечен доступ к ЗУ, подлежащему учету,
и к **иным** ЗУ



Необходимо включать в состав приложения межевого плана
**документ об обеспечении
доступа**
(пункт 55 Приказа №921)

Примеры:

- соглашение об установлении частного сервитута земельного участка;
- обязательство об обеспечении доступа к образуемому земельному участку;
- согласие собственников земельных участков на образование частей или установление ограничений пользования земельными участками;
- и т.д.

п.26 ч.1 статьи 26 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Доступ к земельным участкам



xml-схема МП и требования
Приказа №921 не
актуализированы, поэтому



Сведения об обеспечении
доступа указываются в
разделе «Заключение
кадастрового инженера»



Пример

В результате кадастровых работ по разделу земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:44 образуются два земельных участка ХХ:ХХ:ХХХХХХ:3У1 и ХХ:ХХ:ХХХХХХ:3У2.

Посредством земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:44 был обеспечен доступ к земельному участку с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:121.

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:44 доступ к земельному участку ХХ:ХХ:ХХХХХХ:121 обеспечен посредством земельного участка ХХ:ХХ:ХХХХХХ:3У2, что подтверждается соответствующим документом, включенным в состав приложения межевого плана.

Снятие с ГКУ ЗУ, образованного путем перераспределения земель или ЗУ, находящихся в гос. или мун. собственности, и ЗУ, находящегося в частной собственности



Если ЗУ поставлен на учет на основании:

- решения органа гос. власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения ЗУ

или

- согласия органа гос. власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении ЗУ в соответствии с утвержденным ПМТ

Снимается с ГКУ

<u>По истечению 3х лет</u>	по решению государственного регистратора прав
<u>До истечения 3х лет</u>	по заявлению лица, на основании заявления которого государственный кадастровый учет таких земельных участков был осуществлен
	по заявлению любого лица на основании решения суда

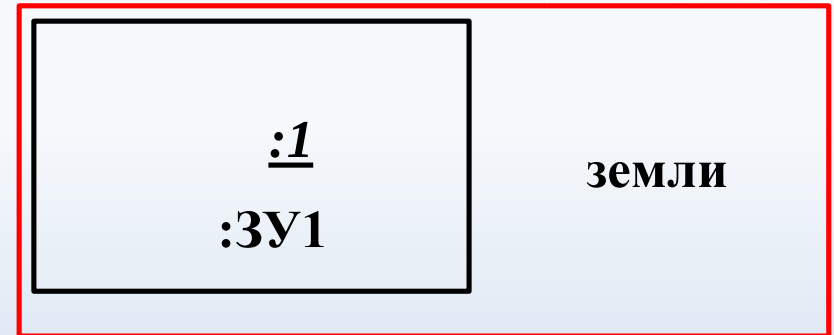
часть 18 статьи 41 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Перераспределение земельных участков

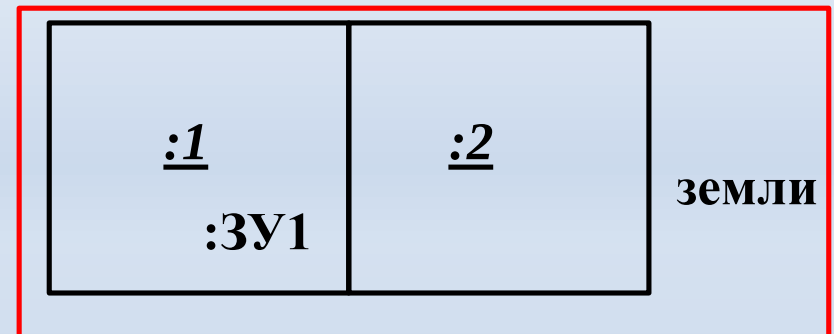


ч. 1 ст.11.7 Земельного кодекса РФ

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного п. 12 ст. 39.29 ЗК РФ.



Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.



п.12 ст.39.29 Земельного кодекса РФ

Отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в гос. или мун. собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

При этом земельный участок, находящийся в гос. или мун. собственности, сохраняется в измененных границах.

Встречающиеся нарушения требований законодательства РФ



- 1) Отсутствие обоснования границ уточняемого земельного участка**
(часть 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пункт 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921)
- 2) Отсутствие согласования местоположения границ земельного участка**
(статья 39 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»)
- 3) Пересечение границ земельного участка с границей территориальной зоны**
(часть 7 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ, пункт 69 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921)

Письмо Управления Росреестра по Чувашской Республики от 08.09.2021г. №03/11655

Уточнение местоположения границ



Границы в документах **НЕ** совпадают с границами на местности (возможно имеется самозахват или отличается конфигурация)



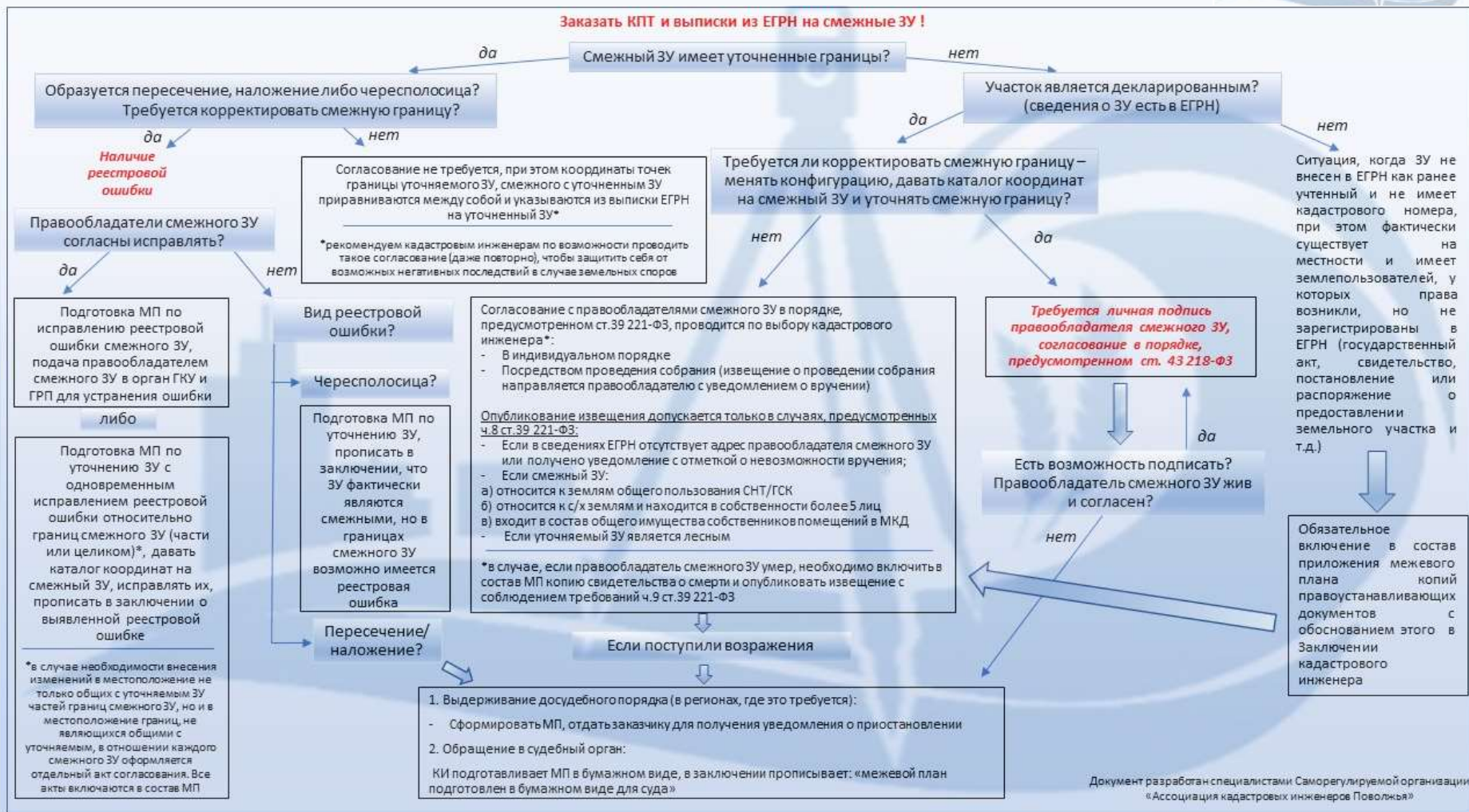
Определение местоположения границ по временным межевым знакам, выставленным в соответствии с документом и по согласованию с заказчиком кадастровых работ, **подробное заключение КИ**

Примерное объяснение в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана

«В связи с тем, что фактические границы на местности не соответствуют границам, имеющимся в документе, площадь ЗУ определялась по согласованию с заказчиком по выставленным временным межевым знакам.

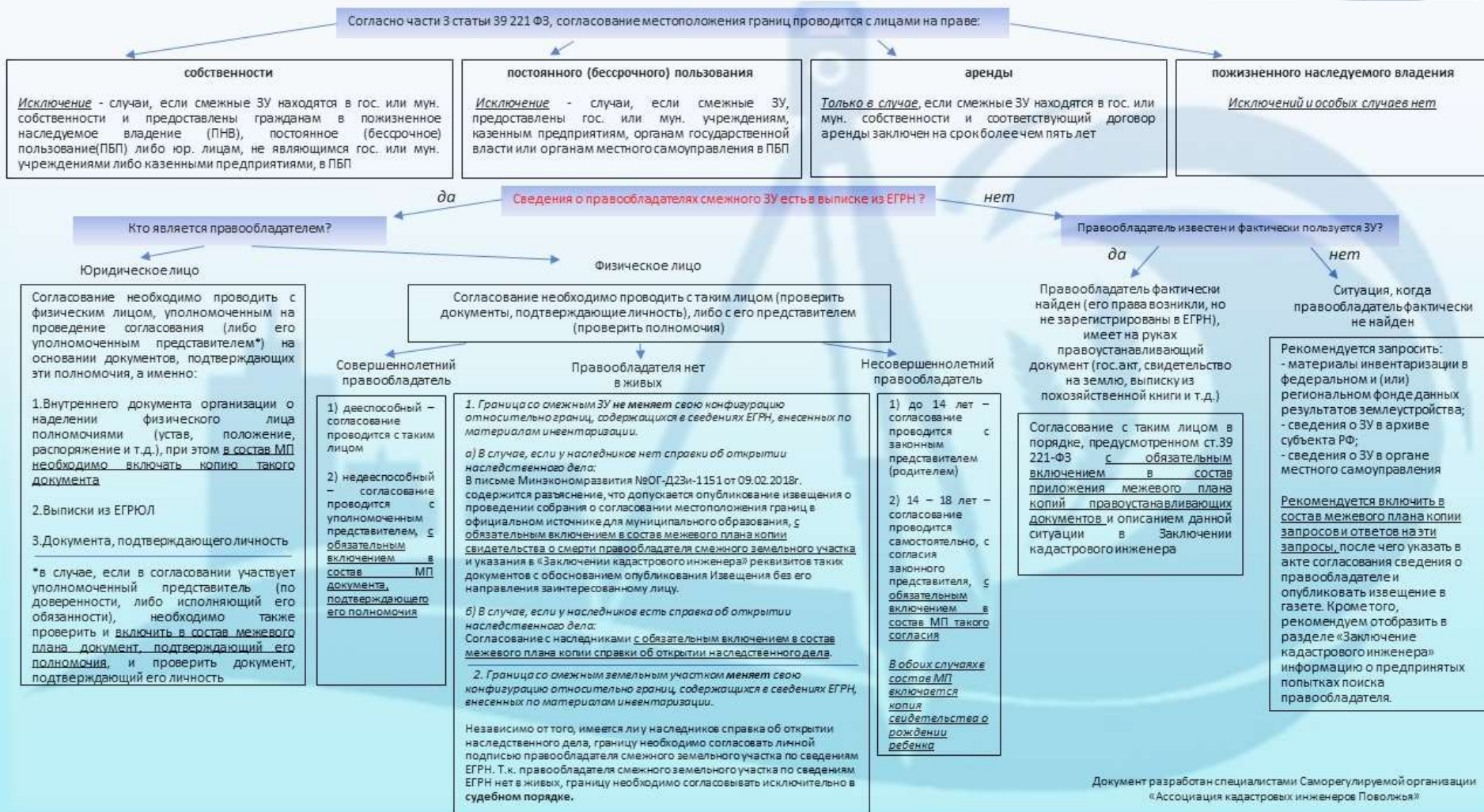
При этом до заказчика кадастровых работ была доведена информация о самовольном занятии земельного участка и необходимости либо привести фактическое местоположение забора в соответствие с выставленными границами, либо оформить данный ЗУ путем перераспределения с землями неразграниченной госсобственности»

Порядок проведения процедуры согласования границ ЗУ при уточнении местоположения границ ЗУ



На сайте СРО АКИ «Поволжье» <https://www.np-okirt.ru/> размещена статья со схемами о согласовании границ

Определение лиц, являющихся правообладателями ЗУ, с которыми необходимо согласовать местоположение границ ЗУ



Документ разработан специалистами Саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

На сайте СРО АКИ «Поволжье» <https://www.np-okirt.ru/> размещена статья со схемами о согласовании границ

Сведения о правообладателе смежного ЗУ отсутствуют в ЕГРН



Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ, **признаются юридически действительными** при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН*.

Например:

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767;
- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493;
- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177.

*Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей (ч. 1 ст. 69 №218-ФЗ)

Реквизиты документов, подтверждающих права на земельные участки, в том числе возникшие в силу федерального закона, **приводятся в межевом плане** в случае отсутствия соответствующих сведений в ЕГРН

**пункты 60, 61, 62 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных
Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921**

Пересечение с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств



Диапазон расхождения **НЕ** должен превышать среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ МО, нас.пункта, тер.зоны, лесничества (M_t)

часть 11 статьи 22 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

«...в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений (например, о необходимости направления органом регистрации прав в соответствующие органы информации о наличии ошибок в сведениях о границах муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков фрагмент описания местоположения границы таких объектов с правильными значениями координат характерных точек)».

Пункт 69 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921