



Кадастровым инженерам

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 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2018/исх/О/0396 от 30.07.2018

О применении ч. 2 ст. 43 ФЗ от 13.07.2015
№218-ФЗ «О государственной регистрации
недвижимости»

Частью 1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании Федерального закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка).

Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках, 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 (часть 2 статьи 43 Закона №218-ФЗ).

Исходя из комплексного анализа положений уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

- при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;
- в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;
- в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);
- при исправлении ошибки, в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка.

Так, в случае если сведения ЕГРН о местоположении характерных точек границы земельного участка отсутствуют в ЕГРН или не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, то требуется уточнение местоположения границы земельного участка, в том числе, в связи с исправлением ошибки в местоположении таких границ.

Указанная позиция также содержится в письмах Минэкономразвития России от 17.04.2017г. № ОГ-Д23-4408 и от 27.04.2018г. № ОГ-Д23-4928.

Таким образом, применение положений, указанных в части 2 статьи 43 Закона №218-ФЗ, допустимо в указанных выше случаях.

Дополнительно стоит отметить, что межевой план, содержащий информацию об изменении участка границы смежного земельного участка (элемент ChangeBorder), не содержит информацию об изменении площади такого смежного земельного участка.

Генеральный директор СРО
«Кадастровые инженеры юга»



Г.Д. Высокинская