

Согласование границ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 19 октября 2010 г. N Д23-4239

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение некоммерческого партнерства по вопросам, возникающим при проведении согласования местоположения границ земельных участков (далее - согласование местоположения границ), и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

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

По вопросу о заинтересованных лицах, с которыми проводится согласование местоположения границ

Согласно ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Закона о кадастре (далее - правообладатели земельных участков), в случае если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

При этом права вышеуказанных лиц на земельные участки должны быть либо зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), либо оформлены в установленном порядке до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", либо данные права должны возникнуть в силу прямого указания закона независимо от факта их регистрации в ЕГРП.

Если у правообладателя здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства (далее - правообладатель объекта капитального строительства) не оформлены в установленном порядке права на земельный участок, то в данном случае местоположение границ подлежит согласованию с соответствующим исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

При этом необходимо отметить, что согласно ч. 4 ст. 39 Закона о кадастре от имени правообладателей в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Таким образом, правообладатели объектов капитального строительства, не оформившие в установленном порядке права на земельные участки, могут участвовать в согласовании местоположения границ как представители правообладателей земельных участков, в том числе государственного органа или органа местного самоуправления, при наличии надлежащим образом оформленных документов, предусмотренных ч. 4 ст. 39 Закона о кадастре.

По вопросу о порядке проведения согласования местоположения границ

В соответствии с ч. 7 ст. 39 Закона о кадастре согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц

или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

При этом применительно к согласованию местоположения границ в индивидуальном порядке не применяются положения Закона о кадастре о необходимости извещения правообладателей земельных участков. В связи с этим при таком способе согласования местоположения границ положения ч. 3 ст. 40 Закона о кадастре не применяются.

Составление акта, подтверждающего уклонение правообладателя смежного земельного участка от согласования границ, действующими нормами Закона о кадастре не предусмотрено.

Положениями ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации также не предусмотрено составление указанного акта.

Дополнительно необходимо отметить, что Законом о кадастре не установлено ограничений в отношении проведения одновременно согласования местоположения границ в индивидуальном порядке и посредством проведения собрания заинтересованных лиц.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, в случае уклонения правообладателя земельного участка от согласования местоположения границ в индивидуальном порядке согласование местоположения такой части границы может быть проведено посредством проведения собрания заинтересованных лиц.

Директор
Департамента
А.И.ИВАКИН

недвижимости

19.10.2010