

Письмо от 12.12.2013 № ОГ-Д23-6408 о совершенствовании порядка согласования местоположения границ земельного участка

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел предложения от 12 ноября 2013 г. относительно совершенствования порядка согласования местоположения границ земельных участков и выдачи правообладателю смежного земельного участка акта согласования местоположения границ земельного участка и сообщает.

Порядок согласования местоположения границ земельных участков установлен статьей 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

Так, частью 1 статьи 39 Закона о кадастре установлено, что местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона о кадастре (далее – заинтересованные лица), 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.

Частью 11 статьи 39 Закона о кадастре определены обязанности кадастрового инженера при проведении согласования местоположения границ, к которым относятся:

1. проверка полномочий заинтересованных лиц или их представителей;
2. обеспечение возможности ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и необходимых разъяснений относительно его содержания;
3. указание заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположения границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

По вопросу применения документов, оформляемых кадастровым инженером при проведении кадастровых работ, в гражданско-правовых отношениях, отмечаем следующее.

В соответствии с положениями части 8 статьи 4, части 1, пунктов 1, 2 части 2 статьи 14 Закона о кадастре общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен

федеральным законом, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются, в том числе в виде копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости, кадастровой выписки об объекте недвижимости.

Таким образом, сведения об учтенном в государственном кадастре недвижимости земельном участке, включая сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, горизонтальных проложениях (длиной части границы между характерными точками), возможно получить по запросу о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, в порядке, предусмотренном статьей 14 Закона о кадастре.

Исходя из положений пункта 2 части 1 статьи 22 Закона о кадастре постановка на государственный кадастровый учет, а также государственный кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка осуществляется на основании представленных в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете и необходимых для такого учета документов, в том числе межевого плана, а также копии документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 Закона о кадастре местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ).

В соответствии с пунктом 83 Требований к подготовке межевого плана, в том числе особенностей подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в части 10 статьи 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412, в случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте чертежа земельных участков и его частей оформляется акт согласования местоположения границы земельного участка (далее – Акт).

В указанном Акте содержится информация о фамилии, инициалах, реквизитах документа, удостоверяющего личность правообладателей смежных земельных участков или их представителей.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон о персональных данных) к персональным данным отнесена любая информация, относящаяся прямо или косвенно к определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

При этом операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом (статья 7 Закона о персональных данных).

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, распространение персональных данных, включая выдачу Акта правообладателям смежных земельных участков, противоречит Закону о персональных данных.

Кроме того, с 1 октября 2013 г. вступили в силу отдельные положения Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», и внесены изменения, в том числе в статью 21, часть 11 статьи 38, в соответствии с которыми межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план, только если это предусмотрено договором подряда.

С учетом изложенного, внесение изменений, указанных в обращении, в действующее законодательство, потребует дополнительных затрат со стороны заказчика кадастровых работ по оплате работы кадастрового инженера с целью подготовки межевого плана и Акта для каждого правообладателя смежного земельного участка.