

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

Ассоциация «Саморегулируемая
организация кадастровых инженеров»

info@roscadastre.ru

ул. Таллинская, д. 32, корп. 3,
офис 10, Москва, 123458

22.04.2025 № 13-00621/25

на № 303 от 28.03.2025

О видах разрешенного использования
земельных участков

На вх. от 26.11.2024 № ОП/033047/24

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление) рассмотрело в рамках установленной компетенции обращение Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», и сообщает.

Согласно Положению о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Дополнительно отмечаем, что письма Управления не являются нормативными правовыми актами, а лишь выражают позицию Управления по тем или иным вопросам, в связи с чем не могут устанавливать обязательных для исполнения требований.

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

По вопросам 1 и 2 – «Какой вид работ указывать в Разделе «FormParcels» «Образование участков» (ветка MP/Package/FormParcels)?

Какой вид кадастровых работ указывать в поле «Reason» (в реквизите «2» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана)?»

Исходя из положений части 1 статьи 43 и части 4 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), подготовка межевого плана в указанном в части 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ случае должна осуществляться в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ ранее учтенного земельного участка, сведения о котором отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Однако разработка отдельной XML-схемы для указанного вида работ или доработка действующей XML-схемы не осуществлены. В связи с этим, до утверждения XML-схемы, обеспечивающей возможность подготовки межевого плана в целях уточнения местоположения границ ранее учтенного земельного участка, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, подготавливается межевой план как в случае выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с заполнением реквизитов межевого плана в соответствии с указанным видом кадастровых работ. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого межевого плана приводится информация о том, что межевой план подготовлен в целях внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, а также о том, что в границах территории, на которой расположен такой ранее учтенный земельный участок, выполнение комплексных кадастровых работ не осуществляется.

Полагаем необходимым отметить, что указанные в части 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ объекты недвижимости являются ранее учтенными объектами недвижимости, по этой причине независимо от того, что сведения о таких объектах отсутствуют в ЕГРН, при выполнении кадастровых работ в отношении таких объектов недвижимости применяются положения Закона № 218-ФЗ, предусмотренные для ранее учтенных объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН, в том числе положения частей 1 – 2.4 статьи 43 Закона № 218-ФЗ.

По вопросам 3 и 4 – «Какую площадь земельного участка указывать в межевом плане? Как правило, в документах, на основании которых земельный участок признается ранее учтенным объектом недвижимости, имеются сведения о площади. Однако при проведении кадастровых работ фактическая площадь,

определенная в результате обработки координат характерных точек границ земельного участка, отличается от площади, указанной в документе. Полагаем, что в межевом плане должна указываться фактическая площадь, а оценка расхождения площадей должна даваться в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Будет ли проводится правовая экспертиза государственным регистратором на предмет вхождения площади РУЗУ в предельные минимальные (максимальные) размеры?»

В соответствии с частью 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ под уточнением границ земельного участка понимается государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади. Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость (часть 9 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).

Согласно пункту 2 части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав принимает **решение об отказе во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости** и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 25 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, в случае, **если** в представленных или поступивших документах **отсутствуют** сведения, позволяющие считать такой объект недвижимости ранее учтенным, а также **сведения о площади объекта недвижимости** при условии, что объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Согласно части 5.1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ с учетом положений части 11 статьи 22, пунктов 20, 21, 25, 26, 27, 31, **32, 32.1**, 43 и **45** части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не допускается внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках, если их границы имеют пересечения с границами иных земельных участков, а также с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В этой связи при отсутствии в документах, на основании которых планируется внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке значения площади такого земельного участка или при несоответствии определенного по результатам

выполнения кадастровых работ значения площади ранее учтенного земельного участка положениям пункта 32 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ сведения о таком ранее учтенном земельном участке не могут быть внесены в ЕГРН, в результате чего подлежит принятию решение об отказе во внесении сведений о ранее учтенном земельном участке.

Межевой план согласно статье 37 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) является результатом выполнения кадастровых работ.

При выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка согласно части 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка.

Таким образом, в межевом плане указывается площадь земельного участка, определенная кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

Порядок определения местоположения границ при их уточнении установлен частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, согласно которой при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

При этом кадастровый инженер, подготовивший межевой план, несет ответственность за внесенные в такой межевой план сведения (часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статья 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, обращаем внимание, что внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости является самостоятельной процедурой, реализуемой

при ведении ЕГРН, в силу определения понятия «ранее учтенные объекты недвижимости» при внесении в ЕГРН сведений о таких объектах отсутствуют основания для осуществления повторно государственного кадастрового учета таких объектов недвижимости, соответственно, отсутствуют основания для применения положений части 1 статьи 26 и части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, предусматривающие проведение правовой экспертизы представленных документов и принятие решений о приостановлении (направление уведомлений о приостановлении). Однако данные обстоятельства не исключают проведение органом регистрации прав проверки содержания представленных для внесения сведения о ранее учтенных объектах недвижимости документов на предмет соответствия указанных в таких документах сведений тем условиям, которые установлены статьей 69 Закона № 218-ФЗ.

По вопросам 5 и 6 – «Необходимо ли проводить процедуру согласования местоположения границ земельного участка и подготавливать Акт согласования местоположения границ (далее – акт согласования)?»

«В случае необходимости подготовки Акта согласования возникает вопрос, кто согласовывает границу объекта кадастровых работ? Акт согласования может подписывать только правообладатель объекта кадастровых работ. Однако возникают случаи, когда правообладатель умер и наследники вступают в наследство, при этом необходим кадастровый номер земельного участка. Чаще всего именно по этой причине заказчики и обращаются за подготовкой межевого плана в отношении РУЗУ.»

Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (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 ЕГРН.

При этом, частью 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ не установлены какие-либо особенности согласования местоположения границ в зависимости от вида выполняемых кадастровых работ.

Заинтересованными лицами согласно части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ являются лица, обладающие земельными участками на праве, указанном в данной части.

Кроме того, необходимо отметить, что в установленных федеральными законами случаях права на земельные участки возникают независимо от факта их регистрации в ЕГРН.

Например, согласно пункту 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Таким образом, при наследовании права наследодателя на недвижимое имущество считаются перешедшими к наследнику со дня открытия наследства, то есть по общему правилу – со дня смерти наследодателя (статья 1114 Гражданского кодекса).

В связи с изложенным, по мнению Управления, согласование местоположения границ земельного участка может быть проведено с наследником лица, обладавшего смежным земельным участком на праве, указанном в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

При этом, учитывая пункты 86, 87 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра № П/0592 от 14.12.2021 (далее – Требования № П/0592), в акте согласования местоположения границ (далее – Акт согласования) необходимо указывать реквизиты документов, удостоверяющих личность наследника, а также наименование и реквизиты документа (письма, справки), выданного нотариусом и подтверждающего открытие наследственного дела и право лица, осуществляющего согласование местоположения границ земельного участка, на наследование имущества (смежного земельного участка) правообладателя по завещанию или по закону.

В соответствии с Требованиями № П/0592 в Акте согласования указывается кадастровый номер или обозначение земельного участка. В связи с этим, при подготовке межевого плана в отношении ранее учтенного земельного участка, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, в Акте согласования, по мнению Управления, указывается

обозначение такого ранее учтенного земельного участка в соответствии с его обозначением в разделе межевого плана «Чертеж земельных участков и их частей». При этом в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» кадастровым инженером должны быть проведены пояснения относительно заполнения Акта согласования.

Статья 69 Закона № 218-ФЗ не ограничивает круг лиц, которые вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, такое заявление и межевой план могут быть представлены в орган регистрации прав любым заинтересованным лицом, в том числе лицом, не указанным в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин