

# ПРОТОКОЛ

проведения встречи руководства Управления Росреестра по Краснодарскому краю (Управление) и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (Филиал) с кадастровыми инженерами Приморской группы\*

г.Анапа

---

07.04.2017

№ 3

## ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Заместитель директора Филиала

З.Н. Кадошникова

## СЕКРЕТАРЬ

Заместитель начальника отдела контроля  
и анализа деятельности Филиала

С.И. Галацан

## ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Заместитель директора Филиала

А.И. Власенко

Заместитель начальника отдела организации,  
мониторинга и контроля Управления

А.Ю. Саркисов

Кадастровые инженеры Приморской группы\*

Представители А СРО "Кадастровые инженеры" подразделение по Краснодарскому краю

Представители муниципальных образований Краснодарского края

\* утверждена совместным приказом Управления и Филиала от 01.02.2017 № П/33/36-П «О проведении встреч с кадастровыми инженерами в 2017 году»

---

## ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Вступительное слово председателя встречи.
2. О типичных ошибках допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов после 01.01.2017».
3. Статистика ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов.
4. «О некоторых аспектах деятельности кадастровых инженеров в условиях современного законодательства».
5. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.

**1. Выступила заместитель директора Филиала З.Н. Кадошникова.**

Текст выступления приведен в приложении № 1 к настоящему протоколу.

**2. Выступил А.И. Власенко.**

Текст выступления приведен в приложении № 2 к настоящему протоколу

**3. Выступила заместитель директора Филиала З.Н. Кадошникова.**

**4. Выступил уполномоченный представитель А СРО "Кадастровые инженеры" подразделение по Краснодарскому краю А.С. Виднов.**

**5. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.**

Выступила **З.Н. Кадошникова:**

Несколько объявлений.

1) Распоряжением Росреестра от 05.04.2017 №Р/0079 создана апелляционная комиссия по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета при Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

Совместным приказом Управления Росреестра по Краснодарскому краю и филиала «ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю от 05.04.2017 № П/105-080-П внесены изменения в график проведения встреч с кадастровыми инженерами – количество таких встреч значительно увеличено.

2) С начала марта 2017 года на сайте Росреестра стали доступны сервисы для получения в электронном виде всех наиболее востребованных государственных услуг Росреестра – регистрация прав, кадастровый учет и получение сведений из ЕГРН.

Ранее на сайте Росреестра был открыт доступ к сервисам, которые позволяют подать документы на государственную регистрацию прав и получить актуальную информацию из ЕГРН. В «Личном кабинете правообладателя», запущенном в начале текущего года, доступен сервис «Офисы и приемные. Предварительная запись на прием», который предоставляет заявителю возможность заранее спланировать визит в офис Федеральной кадастровой палаты для получения услуг Росреестра.

Также на сайте открыт доступ к сервисам, которые позволяют получать информацию о ходе оказания услуги («Проверка исполнения запроса (заявления)»), проверить корректность электронной подписи и распечатать полученную в электронном виде выписку («Проверка электронного документа»).

Также с 3 марта открыт сервис получения сведений путем доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН).

А с 29.03.2017 открыта возможность получения в «личном кабинете» на сайте ведомства «ключа доступа» для получения сведений путем доступа к ФГИС ЕГРН. В «личном кабинете» также можно пополнить счет по вновь полученному «ключу доступа». В этом случае сведения из ЕГРН предоставляются в максимально короткие сроки.

«Ключи доступа» к информационным ресурсам Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости, полученные до 1 января 2017 года, действуют до 1 июля 2017 года и могут быть использованы для получения сведений ЕГРН посредством доступа к ФГИС ЕГРН.

3) В соответствии с Положением о филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю, утвержденным приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 25.10.2011 № 128 (далее – Положение), филиал учреждения осуществляет на территории Краснодарского края функции ФГБУ «ФКП Росреестра» по исполнению переданных ему в установленном действующим законодательством порядке отдельных полномочий Росреестра, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, государственную кадастровую оценку. Согласно Положению филиал учреждения не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практике его применения.

В то же время в соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является, в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов.

Также обращаю внимание, что позиция Минэкономразвития России, являющегося органом нормативно-правового регулирования в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, размещается на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная/Документы/Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости).

В этой связи рекомендую кадастровым инженерам по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения отдельных положений нормативных актов, подлежащих применению при выполнении кадастровых работ, начать активнее обращаться в методический орган соответствующей

саморегулируемой организации кадастровых инженеров, а также знакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

4) Напоминаю, коллеги, что согласно статье 29.1 Закона о кадастровой деятельности при осуществлении кадастровой деятельности кадастровый инженер имеет определенные права и обязанности, в частности:

- кадастровый инженер имеет право требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика кадастровых работ или юридического лица, работником которого он является, предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ, если иное не установлено договором подряда на выполнение кадастровых работ;

- кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов.

- кадастровый инженер обязан соблюдать требования Закона о кадастровой деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений.

Напоминаю вам об этом в связи с двумя вопросами, которые поступили от кадастровых инженеров в отношении подготовки технических планов - как выполнить кадастровые работы, если заказчик этих работ не предоставил кадастровому инженеру необходимые документы.

Общая рекомендация в таких случаях – отказаться от выполнения таких кадастровых работ, если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление вам необходимых в соответствии с федеральным законом документов.

**Вопрос (кадастровые инженеры Е.Н. Крижановская, А.М. Вячеславов):**  
*Можно ли на основании декларации об объекте недвижимости подготовить технический план сооружения Комплектная трансформаторная подстанция (КТП) и на основании подготовленного технического плана провести ГКУ и государственную регистрацию прав сооружения?*

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** Для того, чтобы получить ответ на данный вопрос кадастровому инженеру надо проанализировать ряд факторов. Могу только подсказать в каком направлении двигаться.

1) Частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ, Закон о регистрации) установлено, что:

- государственный кадастровый учет и государственная регистрации права на созданное сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположено сооружение;

- государственный кадастровый учет и государственная регистрации права на созданное сооружение, для строительства которого в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство осуществляются на основании технического плана сооружения и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения такого созданного сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута. При этом, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением ЕНК) не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации объекта недвижимости (часть 11 статьи 24 Закона №218-ФЗ).

Поэтому в первую очередь кадастровому инженеру необходимо, в том числе по предоставленным ему заказчиком кадастровых работ документам, выяснить предусмотрены ли законодательством подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации в отношении комплексной трансформаторной подстанции.

По мнению Минэкономразвития России (письма от 30.04.2014 №Д23и-1497 и 29.12.2016 №ОГ-Д23-15193) подготовка технического плана сооружения на основании декларации об объекте недвижимости требует дополнительного обоснования кадастровым инженером результатов кадастровых работ. С этой целью предлагается:

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана могут быть указаны реквизиты документов, подтверждающих факт отсутствия необходимости получения проектной документации/разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (заключения соответствующего органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство/на ввод объекта в эксплуатацию);
- в раздел Приложение технического плана сооружения должна быть включена копия такого заключения.

В отношении проектной документации мне известен следующий случай, установленный частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ - осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

В отношении разрешения на строительство и дальнейший ввод объекта в эксплуатацию известны случаи, предусмотренные частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. При этом маловероятно, что трансформаторная подстанция может быть отнесена к вспомогательным сооружениям, если это - электроустановка, предназначенная для приема, преобразования и распределения энергии и состоящая из трансформаторов, распределительных устройств, устройств

управления, технологических и вспомогательных сооружений (приказ Минэнерго РФ от 20.06.2003 №242 «Об утверждении глав Правил устройства электроустановок»).

2) Учитывая, что трансформаторные подстанции бывают разными, например:

- согласно приказу Минсвязи РФ от 23.03.1997 N 44 «О введении в действие Правил технической эксплуатации сетей проводного вещания (ПТЭ)» трансформаторная подстанция - комплекс оборудования, предназначенный для понижения напряжения сигналов звукового вещания, полученных от опорных усилительных станций по магистральным фидерным линиям и передачи их в распределительные фидерные линии;

- согласно приказу Минэнерго РФ от 20.06.2003 N 242 «Об утверждении глав Правил устройства электроустановок» комплектная трансформаторная подстанция – это подстанция, состоящая из трансформаторов, блоков (КРУ и КРУН) и других элементов, поставляемых в собранном или полностью подготовленном на заводе-изготовителе к сборке виде; трансформаторная подстанция бывает столбчатой (открытая трансформаторная подстанция, все оборудование которой установлено на одностоечной опоре ВЛ на высоте, не требующей ограждения ПС.), мачтовой (открытая трансформаторная подстанция, все оборудование которой установлено на конструкциях (в том числе на двух и более стойках опор ВЛ) с площадкой обслуживания на высоте, не требующей ограждения ПС)

кадастровому инженеру необходимо определить является ли комплексная трансформаторная подстанция объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого осуществляется и государственная регистрация прав на который осуществляется (или оборудованием) или не является ли она частью (конструктивным элементом) другого сооружения, например, в составе линий электропередач, электростанций, иных сооружений.

3) И наконец, надо смотреть на разрешенное использование земельного участка, на котором построена трансформаторная подстанция, так как согласно пунктам 22 и 23 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

- земельный участок, на котором создан (создается) объект недвижимости, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) такого объекта;

- созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений.

На мой взгляд, если в отношении комплексной трансформаторной подстанции не проводились работы по проектированию, не выдавалось разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию, вряд ли такую трансформаторную подстанцию можно считать самостоятельным объектом недвижимости.

**Вопрос (кадастровый инженер А.К. Дмитриева):** *Жилой дом возведен в 2015. На кадастровый учет поставлен на основании декларации. Зарегистрировано право собственности. Произведена реконструкция без разрешения. На основании каких документов возможно подготовить технический план?*

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** Филиал учреждения неоднократно освещал этот вопрос. Мы по-прежнему поддерживаем позицию Минэкономразвития России (письмо от 10.09.2014 № Д23и-3211) по данному вопросу:

- если судебным актом признано право собственности на самовольную постройку, созданную без получения на это необходимых разрешений, такой судебный акт может являться основанием для подготовки технического плана.

**Вопрос (кадастровый инженер А.К. Дмитриева):** *В ходе кадастровых работ была выявлена реестровая ошибка в местоположении контура жилого дома. Акт ввода в эксплуатацию, проектная документация не сохранились, технический паспорт изготовлен после 01.01.2013. Есть решение суда о признании права собственности, по которому был ранее поставлен данный объект на ГКН. На основании каких документов возможно подготовить технический план для исправления реестровой ошибки?*

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** Ответ на данный вопрос содержится в части 8 статьи 24, части 7 статьи 70, статьи 71 Закона №218-ФЗ, пункты 19, 20 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

Для указания в техническом плане здания сведений о местоположении здания на земельном участке (в том числе при кадастровом учете изменений) не требуется ни проектная документация здания, ни разрешение на строительство здания, ни разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, ни технический паспорт здания, ни акта о приемке в эксплуатацию здания, ни декларация об объекте недвижимости.

Вам необходимо использовать:

- сведения о здании, о земельном участке, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН);
- сведения о заказчике кадастровых работ, включая согласие физического лица на обработку его персональных данных;
- сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ.

**Вопрос (кадастровый инженер И.Н. Афонина):** *Является ли разрешение на ввод в эксплуатацию основанием для изменения назначения «жилой дом» на «многоквартирный дом»? Возможно ли внести указанные изменения без тех.плана?*

*Пройдет ли учет технический план помещения, который недействителен без разрешения на ввод в эксплуатацию, изготовлен в 2016 году до вступления Закона № 218-ФЗ?*

*Согласно п.51 Требований 953 в графической части технического плана помещения - план здания, план этажа здания которые являются частью проектной документации или графической частью технического паспорта надо прикладывать отдельным сканированным документом или достаточно что он есть в проектной документации или графической частью технического паспорта?*

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** 1) Назначение здания согласно пункту 9 части 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ является дополнительными сведениями о здании. Дополнительные сведения об объекте недвижимости изменяются только на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления (часть 3 статьи 8, пункт 2 статьи 13 Закона №218-ФЗ). Поэтому технический план не может быть представлен для государственного кадастрового учета изменений назначения здания, а разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – да.

2) В отношении технического плана помещения, изготовленного в 2016 году. Согласно пункту 2 приказа Минэкономразвития России от 01.11.2016 №689 до 1 июля 2017 года для осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены технические планы, подготовленные в соответствии с требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до вступления в силу настоящего приказа, и подписанные усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года.

3) Графическая часть технического плана помещения, машино-места оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью (пункт 51 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953):

- проектной документации,
- проекта перепланировки,
- графической части технического паспорта здания (или сооружения).

Если проектная документация, проект перепланировки помещения или технический паспорт здания включены в состав приложения технического плана, нет необходимости отдельно включать в приложение их часть – поэтажный план.

**Вопрос (кадастровые инженеры Е.Н. Крижановская, А.М. Вячеславов):** *Когда будет утверждена правительством РФ программа стажировки кадастровых инженеров?*

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** Согласно статье 29 Закона №221-ФЗ стажировка осуществляется на основании программы стажировки, разработанной руководителем стажировки и утвержденной саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, членом которой является руководитель стажировки, в соответствии с правилами стажировки. Законодательством не планировалось утверждение программы стажировки Правительством РФ.

**Вопрос (кадастровый инженер И.Н. Афонина):** *Когда будут созданы апелляционные комиссии.*

**Ответ (А.И. Власенко):** Ответ подготовлен отделом обеспечения ведения ЕГРН.

В соответствии с распоряжением Росреестра от 05.04.2017 № Р/0079 при Управлении Росреестра по Краснодарскому краю создана Апелляционная комиссия по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления ГКУ и ГРП. Положение о порядке работы такой комиссии, а также перечень и формы документов, необходимых для обращения в такую комиссию, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы, утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 30.03.2016 № 193 (Тел. для справок: 8-861-275-80-93)

**Вопрос (кадастровый инженер И.В. Гончарова):** *Кроме решения суда, какое лицо может подать заявление о снятии с учета земельного участка со статусом временный, если право на который на не зарегистрировано?*

**Ответ (А.И. Власенко):** Ответ подготовлен отделом обеспечения ведения ЕГРН.

Временный характер сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости сохраняется до момента ГРП на такой объект недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 1 марта 2022 года.

По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из ЕГРН в порядке, предусмотренном порядком ведения ЕГРН.

В течение срока действия временного характера внесенных в ЕГРН сведений об объекте недвижимости сведения о таком объекте недвижимости могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости.

В случае, если земельные участки были образованы из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, исключение из ЕГРН сведений о соответствующих земельных участках осуществляется по заявлению представителя уполномоченного на

распоряжение такими земельными участками органа государственной власти или органа местного самоуправления (часть 7 статьи 72 Закона о регистрации).

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Иванов):** *При проведении кадастровых работ по выделу в натуре земельного участка исходный участок не имеет границ (даже декларированных). Ранее из данного участка были образованы участки и поставлены на кадастровый учет. На часть участков зарегистрировано право собственности, а часть были сняты с кадастрового учета. В настоящее время были запрошены материалы ВХЗ и в них указано в данном месте "Реконструкция рисовой системы". В поконтурной ведомости нет данных контуров, а по факту это пашня занятая рисовой системой. Как в данном случае подтвердить, что участок относится к долевой собственности и возможно ли при условии, что на выдел данных участков ранее готовилось земельное дело использовать его как подтверждение, что данные земли относятся к с/х угодьям и находятся в долевой собственности.*

**Ответ (А.И. Власенко):** В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 24.06.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или, в случае отсутствия такого решения, собственник земельной доли или земельных долей вправе выделить земельный участок в счет земельной доли или земельных долей в соответствии с проектом межевания, утверждаемым решением собственника земельной доли (долей).

Земельный участок, выделяемый в счет земельной доли или земельных долей, должен быть образован из земельного участка, на который в установленном порядке зарегистрировано право участника долевой собственности, либо имеются документы, удостоверяющие права на земельную долю или земельные доли, предусмотренные статьей 18 Закона об обороте.

Отмечаем, что в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организации агропромышленного комплекса» при определении земельной доли (пая) учитывались сельскохозяйственные угодья в границах сельскохозяйственных предприятий, тогда как к сельскохозяйственным угодьям относятся пашня, сенокос, пастбище, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Согласно пункту 22 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования), в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, пунктом 21 Требований предусмотрено, что для подготовки межевого плана могут использоваться картографические материалы, в том числе картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Также сообщаем, что согласно рекомендациям Управления Росреестра по Краснодарскому краю (далее – Управление) от 25.12.2012 № 12-140/39554 (далее – Рекомендации) копии отдельных составных частей Проектов либо извлечения из Проектов с указанием названия сельскохозяйственного предприятия (организации) подготавливаются Управлением и (или) его территориальными отделами в соответствии с требованиями административного регламента, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.11.2006 № 376 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

Кроме того, при предоставлении копий отдельных составных частей Проектов либо извлечений из Проектов Управление и (или) его территориальные отделы также подготавливают копию поконтурной ведомости (эксplikации земель) на земельный участок, а при ее отсутствии фрагмент Проекта с условными обозначениями и штампом чертежа.

Кадастровым инженерам после получения запрошенных копий Проектов необходимо осуществлять копирование таких материалов, после чего на полученных копиях отдельных составных частей Проектов либо извлечений из данных документов производить обозначение границ выделяемых земельных участков, установленных при проведении кадастровых работ. При этом в состав приложения межевого плана следует включать как копии отдельных составных частей Проектов либо извлечений из данных документов и копии поконтурных ведомостей, выданных в установленном порядке Управлением и (или) его территориальными отделами, так и подготовленные и заверенные кадастровым инженером выкопировки из указанных документов с нанесенными границами земельных участков, установленных при проведении кадастровых работ.

Таким образом, по мнению филиала учреждения, в случае если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ исходного земельного участка, в состав межевого плана должны быть включены документы, подтверждающие формирование образуемого земельного участка в границах сельскохозяйственных угодий, с учетом вышеизложенной информации.

**Вопрос (кадастровые инженеры Е.Н. Крижановская, А.М. Вячеславов):** *1. Согласно п. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ 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 документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.*

*Если у заказчика кадастровых работ отсутствуют все вышеуказанные документы, то как доказать, что его границы существуют на местности более пятнадцати лет и какой документ будет это подтверждать?*

*2. Как поступать в случае, если документ, содержащий сведения о местоположении границ земельного участка (чаще всего это свидетельство с чертежом о праве собственности на землю) не соответствует фактическому расположению границ земельного участка?*

**Вопрос (кадастровый инженер И.В. Гончарова):** *Ранее в Анапском районе Краснодарского края при отсутствии документов подтверждающих границы 15 лет и более (отсутствие подтверждалось сведения из архивов), мы готовили «Схему расположения на кадастровой карте (плане) территории» утверждали ее постановлением и готовили межевой план в связи с уточнением границ земельного участка. Возможно ли сейчас готовить межевые планы на основании таких «Схем...» при отсутствии иных документов о границах или будем ждать, когда выделят финансирование на проект межевания территории, ходить в суд?*

**Вопрос (кадастровый инженер А.К. Дмитриева):** *Существует земельный участок 100 кв.м. Целевое назначение «под огород». Право собственности зарегистрировано. При первичном отводе земельного участка отсутствует описание границ земельного участка, Технический паспорт на огород не изготавливался. Картографическая основа на данный район в Управлении Росреестра по КК отсутствует. План межевания тоже отсутствует. На местности участок обозначен ограждением. На основании каких документов нужно изготовить межевой план для уточнения границ земельного участка ?*

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Иванов):** *В управления Росреестра имеются ортофотопланы М 1:2000 2008 года. Возможно ли при проведении кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков использовать данный материал как документ подтверждающий границы земельных участков при условии официального получения данного материала в отделе землеустройства Управления Росреестра по КК?*

**Ответ (А.И. Власенко):** *Частью 10 статьи 22 Закона о регистрации установлено, что 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 документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В соответствии с пунктом 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке межевого плана), выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные».

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в «Исходные данные», указанные документы или их копии в состав приложения межевого плана не включаются.

Согласно пункту 22 Требований к подготовке межевого плана в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого используются, в том числе документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или)

расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

- описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания);

- сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Согласно пункту 13 Требований к подготовке межевого плана, раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в состав межевого плана, в том числе в случае, если уточнено местоположение границ земельного участка и (или) необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ.

В соответствии с письмом Росреестра от 13.03.2014 исх. № 14-03562/14 в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана необходимо указывать:

- какими конкретно объектами искусственного происхождения закреплены на местности границы земельного участка;

- откуда взята информация о том, что границы земельного участка существуют на местности пятнадцать и более лет;

- какие меры были приняты для получения документов, подтверждающих местоположение границ уточняемого земельного участка.

По мнению Минэкономразвития России, изложенному в письме от 14.12.2012 № 27701-ПК/Д23 «Об усилении контроля за деятельностью подведомственных Росреестру государственных бюджетных учреждений» (далее – Письмо № 27701-ПК/Д23), при подтверждении фактического местоположения границ земельного участка кадастровый инженер может использовать как картографическую основу ЕГРН, карты (планы), представляющие собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, так и документы, хранящиеся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные из федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, материалы инвентаризации, ситуационные планы, подготавливаемые бюро технической инвентаризации, генеральные планы (планы застройки) территорий садоводческих, огородных и дачных объединений граждан, утвержденные в установленном порядке, и иные документы.

Таким образом, при уточнении границ земельного участка их местоположение должно определяться исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, либо на основании утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории, или, при отсутствии таких

документов, исходя из сведений, содержащихся в документах, подтверждающих фактическое местоположение границ данного земельного участка пятнадцать и более лет, при этом кадастровый инженер в данном случае может использовать документы, перечисленные в Письме № 27701-ПК/Д23.

В соответствии с письмом Минэкономразвития России от 27.12.2011 № 29478-ИМ/Д23 «О государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ» под конфигурацией земельного участка понимается совокупность внутренних углов и горизонтальных проложений границ земельного участка.

Таким образом, конфигурация земельного участка после уточнения местоположения его границ не может существенно отличаться от конфигурации, содержащейся в документах, предусмотренных частью 10 статьи 22 Закона о регистрации.

Исходя из информации, изложенной в письме Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 20.07.2016 № 13-303/22051 (вх. от 21.07.2016 № 12556), копии материалов топографической съемки могут быть использованы в качестве документов, подтверждающих фактическое местоположение границ земельного участка, в случае, если они позволяют однозначно установить местоположение таких границ на местности. При этом копии таких документов должны быть надлежащим образом заверены и подтверждать существование местоположения границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

Определенные кадастровым инженером границы земельных участков должны соответствовать как документам, предусмотренным частью 10 статьи 22 Закона о регистрации недвижимости, так и фактической ситуации на местности во избежание нарушения прав и законных интересов правообладателей смежных земельных участков.

В случае, если документ, определяющий местоположение границ земельного участка, предусмотренный частью 10 статьи 22 Закона о регистрации недвижимости, содержит ошибку, в состав приложения межевого плана необходимо включать документ, которым вносятся соответствующие изменения в документ, предусмотренный частью 10 статьи 22 Закона о регистрации недвижимости.

Внесение изменений в документы, предусмотренные частью 10 статьи 22 Закона о регистрации недвижимости, возможно, в том числе, на основании вступившего в законную силу решения суда.

В случае отсутствия документов, предусмотренных частью 10 статьи 22 Закона о регистрации недвижимости, сведения о местоположении границ земельного участка возможно внести в ЕГРН только на основании вступившего в законную силу решения суда.

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Иванов):** 1. В 2016 году администрацией сельского поселения был утвержден графический материал подтверждающий существование границ земельного участка на местности 15 и более лет. Администрация утвердила графический материал и подготовила

*постановление об утверждении данного материала. Заказчик предоставил данные документы кадастровому инженеру в 2017 году. Данный графический материал был отсканирован и отправлен в поселение для того, чтобы они подписали его ЭЦП. При подготовке межевых планов готовится решение в котором указано, что администрация поселения с 2017 году не имеет полномочия, но данный материал был подготовлен в 2016 году и утвержден постановлением 2016 года, а ЭЦП подписано в 2017 году. Прошу Вас пояснить, что в данном случае необходимо делать?*

*2. ФФГБУ ФКП Росреестра по Краснодарскому краю было предложено готовить графический материал определяющий существование границ земельного участка на местности 15 и более лет через администрации районов и городов, так как в 2017 году у поселения полномочия по распоряжению земельных участков был переданы в районы. По факту документы о предоставлении земельных участков (постановления, свидетельства) в 90-е годы готовились сельским поселения и соответственно данные поселения не подготовили графические материалы к данным документам. Следовательно данные поселения и должны сейчас утвердить данный графический материал, так как в свое время ими не были проведены эти работы. Утверждая графический материал администрация не распоряжается в данном случае земельным участком она всего лишь утверждает графический материал к тому документу 90 - ого года. Прошу Вас пояснить возможно ли при условии, что правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок готовили сельским поселениям им же и утверждать графический материал?*

**Ответ (А.И. Власенко):** Ранее филиалом учреждения была выработана позиция, что при наличии информации от Управления Росреестра по Краснодарскому краю об отсутствии в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, документов, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании или документов, подтверждающих существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, а также аналогичной информации от уполномоченных органов местного самоуправления, при первичном уточнении местоположения границ и площади земельных участков, предназначенных для индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства может использоваться графический материал земельных участков, определяющий местоположение их границ при образовании/подтверждающий их существование на местности пятнадцать и более лет.

При этом, по мнению филиала учреждения, графический материал земельных участков, определяющий местоположение их границ при образовании/подтверждающий их существование на местности пятнадцать и более лет должен быть согласован органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение земельными участками в соответствии со статьей 3.3 Федерального

закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

Отмечаем, что в соответствии со статьей 3.3 Закона № 137-ФЗ в редакции, действующей с 01.01.2017 и по настоящее время, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района.

При этом, исходя из положений статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ в редакции, действовавшей до 01.01.2017, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ, в редакции, действовавшей до 01.01.2017, осуществлялось органом местного самоуправления поселения.

Обращаем внимание, что статьей 3.3 Закона № 137-ФЗ в редакции, действующей с 01.01.2017 и по настоящее время, не предусмотрено распоряжение органом местного самоуправления поселения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Таким образом, с 01.01.2017 орган местного самоуправления поселения не вправе согласовывать графический материал.

При этом, ранее было рекомендовано выдавать графический материал заинтересованным лицам (для последующего включения в состав межевых планов) в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью соответствующего уполномоченного лица органа местного самоуправления, то есть усиленной квалифицированной электронной подписью лица согласовавшего такой графический материал.

**Вопрос (кадастровый инженер А. Адодин):** *Как прописывать в ХМЛ неструктурированный адрес (например Краснодарский край, г. Анапа); - кто должен устранять наложение кадастровых границ (например между 23:37:0102023:10 и 23:37:0102023:7; между 23:47:0102001:53 и 23:37:0904004:64, 23:37:0904004:65, 23:37:0904004:66, 23:37:0904004:67, 23:37:0904004:68, 23:37:0904004:69, 23:37:0904004:86, 23:37:0904004:87, 23:37:0904004:88, 23:37:0904004:89, 23:37:0904004:90, 23:37:0904004:91, 23:37:0904004:92). Почему проверяющий специалист не указывает все ошибки в одном приостановлении?*

**Ответ (А.И. Власенко):** 1) В соответствии с пунктом 49 Требований к подготовке межевого плана сведения об адресе земельного участка вносятся в реквизит «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором

информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра.

В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса земельного участка, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов», адрес земельного участка указывается в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости.

Копия документа, подтверждающего присвоение адреса, включается в состав приложения межевого плана, реквизиты данного документа указываются в реквизите «1» раздела «Исходные данные».

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка заполняется строка «Местоположение земельного участка» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение земельного участка с указанием: слов «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (например, город, село), улицы (например, проспект, шоссе, переулок, бульвар).

В строке «Дополнительные сведения о местоположении земельного участка» указывается не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении земельного участка (при наличии).

Если земельный участок расположен в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в описании местоположения земельного участка в строке «Дополнительные сведения о местоположении земельного участка» указывается наименование такого некоммерческого объединения и номер земельного участка, присвоенный ему в соответствии с проектом межевания территории, проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. В отношении лесных участков в указанной строке указываются: наименование лесничества (лесопарка), участкового лесничества, номера лесных кварталов, к которым относится лесной участок (при наличии).

Адрес земельного участка, который вносится на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса земельным участкам, а также описание местоположения земельного участка, в случае отсутствия присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка, должны быть представлены в структурированном виде по Классификатору адресов России (далее - КЛАДР). В описание местоположения в обязательном порядке должны быть включены названия единиц административно-территориального деления или муниципальных образований, на территории которых располагается участок (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное), а также неформализованное описание его местоположения (например, в 500 м к

юго-востоку...)). Обязательным является указание кода КЛАДР и ОКАТО, до которого удалось формализовать адрес (или описание местоположения).

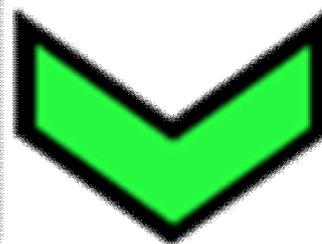
Сведения об адресе (местоположении) вносятся в поля структурированного адреса до максимально возможного уровня. Дополнительная часть адреса, которую не удалось структурировать по КЛАДР, может быть указана в поле «Other» (Иное).

В качестве примера:

Address	
Address	
AddressOrLoca...	0
OKATO	030000000000
KLADR	2300000000000
Region	23
Other	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, Супсехский с/о, с. Большой Утриш, ул. Набережная



Address	
Address	
AddressOrLoca...	0
OKATO	03203819004
KLADR	23003000057000400
Region	23
District	Name=Анапский Туре=р-н
Locality	Name=Большой Утриш Туре=с
Street	Name=Набережная Туре=ул
Other	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, Супсехский с/о, с. Большой Утриш, ул. Набережная



2) Действующим законодательством филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) не наделен полномочиями по проверке правильности определения кадастровыми инженерами (лицами, осуществлявшими работы по территориальному землеустройству, лицами, считавшимися в соответствии с частью 1 статьи 44 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закона № 221-ФЗ) в редакциях, действовавших до 01.01.2017, кадастровыми инженерами) местоположения границ земельных участков и соответствия информации, внесенной в межевой план (описание земельных участков), фактической ситуации на местности.

Ответственность в соответствии с пунктом 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния) за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории или подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо

карта-план территории несет кадастровый инженер (лицо, осуществляющее кадастровую деятельность).

В соответствии частью 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом № 218-ФЗ называется реестровой ошибкой.

В соответствии с частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Согласно части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ недвижимости орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки.

Необходимо отметить, что по состоянию на 04.04.2017 в ЕГРН отсутствует картографическая основа кадастра, в связи с чем у филиала учреждения отсутствует техническая возможность самостоятельного определения координат характерных точек границ земельных участков без проведения комплекса работ по повторному переопределению координат характерных точек границ земельных участков.

Действующим законодательством филиал учреждения не наделен полномочиями по определению координат характерных точек границ земельных участков на местности.

Согласно части 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ функциями по определению (переопределению) координат характерных точек границ земельных участков наделен кадастровый инженер (государственный реестр кадастровых инженеров размещен на официальном интернет-сайте Росреестра – [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

В случае выявления кадастровым инженером реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков, такие ошибки могут быть исправлены на основании заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, форма которых утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях

Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ», и необходимых для кадастрового учета, в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона

№ 218-ФЗ документов, в том числе указанных в части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ межевых планов, подготовленных кадастровым инженером в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана. При этом указанные документы должны быть представлены в орган кадастрового учета лицами, указанными в статье 15 Закона № 218-ФЗ.

Также необходимо отметить, что пунктом 20 Требования к подготовке межевого плана межевой план оформляется в виде одного документа также в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ.

Полагаем возможным отметить, что при наличии земельного спора, такой спор в соответствии со статьей 64 Земельного кодекса Российской Федерации может быть разрешен в судебном порядке. Таким образом, в случае если, по мнению заинтересованных лиц, их права и законные интересы нарушены, такие заинтересованные лица вправе обратиться в суд за их защитой.

Одновременно сообщаем, что в случае поступления в филиал учреждения заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, либо письменных обращений, в результате рассмотрения которых филиалом учреждения будут выявлены технические ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков, при этом не будут нарушены права и законные интересы правообладателей земельных участков, филиалом учреждения будут приняты меры для устранения данных технических ошибок, в связи с чем пересечение границ земельных участков будет устранено.

3) В связи с вступлением в силу Закона № 218-ФЗ с 01.01.2017 осуществление государственного кадастрового учета (далее - ГКУ) объектов недвижимости относится к компетенции органа регистрации прав, то есть Управления Росреестра по Краснодарскому краю.

В свою очередь, филиал учреждения осуществляет формирование протокола проверки документов и подготовку проекта решения.

При этом, если государственный регистратор не согласен с подготовленным филиалом учреждения проектом решения, то он вправе его изменить или дополнить.

Следует отметить, что филиал учреждения не вправе разъяснять правомерность решений, принятых Управлением Росреестра по Краснодарскому краю.

В этой связи, вопросы, возникающие в связи с принятием органом регистрации прав решений о приостановлении осуществления ГКУ и (или) осуществления ГКУ, необходимо направлять соответственно в Управление Росреестра по Краснодарскому краю.

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Иванов):** *При проведении кадастровых работ в отношении ранее учтенного земельного участка с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» или «ИЖС» собственник представляет свидетельство на землю и план земельного участка (или администрация утверждает графический материал) и в адресе земельного участка фигурирует квартира. В данном случае готовится решение о приостановлении в котором указывается, что необходимо готовить проект межевания. Но в соответствии со статья 11.3. образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:*

*1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:*

*1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;*

*2) проектная документация лесных участков;*

*3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.*

*2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.*

*3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:*

*1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;*

*2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;*

*3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее*

развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

4. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях их предоставления гражданам в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом. В данном случае проект межевания необходим если происходит образование земельного участка из государственных или муниципальных земель.

У нас участок уже образован в 90 - х годах, так как у человека на руках есть свидетельство или постановление о предоставлении земельного участка в собственность и мы готовим межевой план об уточнении границ данного земельного участка и не на образование. Также по факту на данном участке располагается жилой дом блокированной застройки, что предусмотрено Статьей 49. ГрадК РФ Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, на Байкальской природной территории и

2. Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. Прошу Вас пояснить как в данном случае проводить кадастровые работы по уточнению границ таких земельных участков?

**Ответ (А.И. Власенко):** В соответствии с частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ 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 документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Согласно положениям статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Следует отметить, что действующее законодательство не предусматривает возможности оформления права собственности на отдельные земельные участки, занятые квартирами, расположенными в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Вместе с тем, согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен

на отдельном земельном участке имеет выход на территорию общего пользования признаются жилыми домами блокированной застройки.

По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, в соответствии с письмом Минэкономразвития России от 26.06.2012 № Д23и-1866, в случае, если многоквартирный дом (при этом количество квартир не превышает десять) является домом блокированной застройки, то каждый блок (квартира) может располагаться на самостоятельном земельном участке.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом, исходя из требований части 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

Принимая во внимание вышеизложенное, в случае если на земельном участке (земельных участках) расположен многоквартирный дом, уточнение местоположения границ и площади данного земельного участка (земельных участков), возможно на основании межевого плана, подготовленного на основании проекта планировки территории или проекта межевания территории, подготовленного на момент формирования земельного участка.

При этом, в случае если на земельном участке (земельных участках) расположен дом блокированной застройки, уточнение местоположения границ и площади данного земельного участка (земельных участков), возможно на основании межевого плана, подготовленного на основании документов, указанных в части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ.

**Вопрос (кадастровый инженер З.С.Синицина):** *Сформирована граница земельного участка под территории общего пользования, утверждена постановлением администрации муниципального образования.*

*При подготовке межевого плана для постановки ЗУ на государственный кадастровый учет, выявлено, наличие смежной границы с существующей основной дорогой (улицей) местного значения и возможно при образовании земельного участка, уточниться часть границы основной дороги (улицы) местного значения, если сведения о ней, ранее были внесены в ЕГРН.*

*Также при работе с кадастровым планом территории выявлено наличие обособленного земельного участка с кадастровым номером 23:47:0108001:322, площадью 3800 кв.м. остальные характеристики не позволяют определить назначение данного земельного участка, но судя по площади можно было предположить, что данный земельный участок является ранее учтенным земельным участком, предусмотренным под основную дорогу (улицу) местного значения, в границах кадастрового квартала 23:47:0108001.*

**Вопрос:** *каким образом выявить при выполнении кадастровых работ наличие декларативных земельных участков, возможно находящихся в ведении*

*определенных подразделений муниципального образования (субъектов РФ) и в соответствии с нормами законодательства субъекта порядок согласования местоположения границ, в случае уточнения части границы смежного участка?*

**Ответ (А.И. Власенко):** В ходе рассмотрения Вашего вопроса филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) была выявлена техническая ошибка в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о статусе сведений обособленного земельного участка с кадастровым номером 23:47:0108001:322, входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 23:47:0000000:67, в связи с чем филиалом учреждения будет исправлена данная техническая ошибка, статус сведений ЕГРН об обособленном земельном участке с кадастровым номером 23:47:0108001:322, входящем в состав единого землепользования с кадастровым номером 23:47:0000000:67, будет изменен с «ранее учтенный» на «архивный».

Одновременно сообщаем, что согласно части 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» функциями по определению (переопределению) координат характерных точек границ земельных участков наделен кадастровый инженер.

Отмечаем, что у филиала учреждения отсутствует техническая возможность выявлять наличие смежных земельных участков в отношении определенного земельного участка, в том числе в отношении которого проводятся кадастровые работы по уточнению его границ, в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ таких земельных участков.

В этой связи, определение смежных земельных участков в отношении определенного земельного участка, по которому проводятся кадастровые работы по уточнению его границ, относится к компетенции кадастровых инженеров.

Действующим законодательством филиал учреждения не наделен полномочиями по проверке правильности определения кадастровыми инженерами местоположения границ земельных участков и соответствия информации, внесенной в межевой план, фактической ситуации на местности.

Ответственность в соответствии с пунктом 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния) за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории или подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории несет кадастровый инженер.

Дополнительно сообщаем, что лица, указанные в части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, вправе обратиться с запросом о предоставлении сведения, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) в многофункциональный центр в порядке, предусмотренном приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по

предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Согласно части 2 статьи 63 Закона № 218-ФЗ недвижимости сведения, содержащиеся в ЕГРН, по запросам о предоставлении сведений лиц, не указанных в части 1 статьи 63 Закона № 218-ФЗ недвижимости, предоставляются за плату. Размер такой платы установлен приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Необходимо отметить, что запросы о предоставлении сведения, содержащихся в ЕГРН могут быть предоставлены, в том числе по адресу интересующего земельного участка.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с частью 13 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

В схемах расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории содержатся сведения о земельных участках, являющихся смежными земельным участкам, в отношении которых подготавливаются данные схемы.

Полагаем необходимым отметить, что частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ установлено, что 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 документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В документах, предусмотренных частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, также содержатся сведения о земельных участках, являющихся смежными земельным участкам, в отношении которых выдаются данные документы.

В кадастровых планах территории, выдаваемых в результате рассмотрения запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, также содержатся сведения о смежных земельных участках.

**Вопрос (кадастровый инженер А.К. Дмитриева):** *Земельный участок был отмежеван в 2000 г. Есть межевое дело по установлению и оформлению границ земельного участка (см приложение). При пересчете координат в МСК 23 была утеряна графическая часть земельного участка. Можно подготовить межевой план на основании акта согласования который находится в межевом деле от 2000г или нужно ли подписывать новые акты согласования?*

**Ответ (А.И. Власенко):** В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, 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 Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно положениям статьи 40 Закона № 221-ФЗ результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Исходя из положений части 21 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования к подготовке межевого плана), для подготовки межевого плана используются картографические материалы, в том числе картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В случае, если согласование местоположения границ земельных участков состоялось при выполнении работ по территориальному землеустройству, в состав приложения к межевому плану может быть включена заверенная органом, осуществляющим ведение фонда данных, копия акта согласования границ земельного участка (с приложенной копией схемы границ земельного участка), а также, при необходимости, копии документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц на участие в согласовании.

При отсутствии в данном акте согласования границ земельных участков подписей заинтересованных лиц в приложение к межевому плану включаются заверенные в вышеуказанном порядке копии документов, подтверждающих извещение в установленном порядке таких заинтересованных лиц. В этой связи обращаем внимание на возможность применения положений части 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ.

Информация о включении в межевой план копий документов из землеустроительных дел, переданных в фонд данных, с указанием реквизитов таких документов и дел, приводится в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Однако при отсутствии в акте согласования границ земельного участка подписи соответствующего заинтересованного лица и отсутствии документов, подтверждающих его извещение в установленном порядке, местоположение границы земельного участка (соответствующей части границы либо характерной

точки границы) должно быть согласовано таким лицом в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с составлением акта согласования местоположения границы земельного участка по форме, приведенной в приложении 1 Требований к подготовке межевого плана.

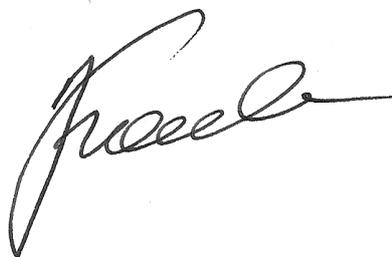
Аналогичная позиция изложена в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 09.10.2009 № 14-8005-ВК, содержащем разъяснения Департамента недвижимости Минэкономразвития России, касающиеся вопроса о возможности включения в межевой план документов, подтверждающих согласование местоположения границ земельных участков.

Обращаем внимание, что в случае, если по итогу выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка его конфигурация будет отличаться от конфигурации, сведения о которой содержатся в документах, определявших местоположение границ данного земельного участка, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ (заверенные органом, осуществляющим ведение фонда данных, копия акта согласования границ земельного участка с приложенной копией схемы границ земельного участка), по мнению филиала учреждения, необходимо проводить повторное согласование местоположения границ уточняемого земельного участка с правообладателями смежных земельных участков.

Результаты повторного согласования местоположения границ уточняемого земельного участка должны быть оформлены актом согласования по форме, приведенной в приложении 1 Требований к подготовке межевого плана.

**УТВЕРЖДЕНО:**

Заместитель директора Филиала



З.Н. Кадошникова

**СЕКРЕТАРЬ**

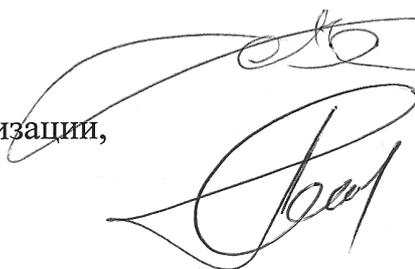
Заместитель начальника отдела  
контроля и анализа деятельности Филиала



С.И. Галацан

**СОГЛАСОВАНО**

Заместитель директора Филиала



А.И. Власенко

Заместитель начальника отдела организации,  
мониторинга и контроля Управления



А.Ю. Саркисов

**Текст выступления заместителя директора филиала ФГБУ «ФКП  
Росреестра» по Краснодарскому краю З.Н. Кадошниковой**

Добрый день, уважаемые коллеги!

Открывая сегодняшнее совещание, по традиции начну с информации о некоторых изменениях действующего законодательства в сфере государственной регистрации прав, кадастрового учета и кадастровой деятельности за последнее время.

1. С начала марта 2017 года на сайте Росреестра стали доступны сервисы для получения в электронном виде всех наиболее востребованных государственных услуг Росреестра – регистрация прав, кадастровый учет и получение сведений из ЕГРН в соответствии с Законом о регистрации.

Запуск сервисов по подаче документов на кадастровый учет и регистрацию прав через Интернет позволяет гражданам и бизнесу напрямую обратиться в Росреестр за получением одной из наиболее востребованных услуг ведомства. Благодаря сервису заявители могут не терять время на визит в офис и не зависеть от действий чиновника.

Ранее на сайте Росреестра был открыт доступ к сервисам, которые позволяют подать документы на государственную регистрацию прав и получить актуальную информацию из ЕГРН. В «Личном кабинете правообладателя», запущенном в начале текущего года, доступен сервис «Офисы и приемные. Предварительная запись на прием», который предоставляет заявителю возможность заранее спланировать визит в офис Федеральной кадастровой палаты для получения услуг Росреестра.

Также на сайте открыт доступ к сервисам, которые позволяют получать информацию о ходе оказания услуги («Проверка исполнения запроса (заявления)»), проверить корректность электронной подписи и распечатать полученную в электронном виде выписку («Проверка электронного документа»).

Также с 3 марта открыт сервис получения сведений путем доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН).

А с 29.03.2017 открыта возможность получения в «личном кабинете» на сайте ведомства «ключа доступа» для получения сведений путем доступа к ФГИС ЕГРН. В «личном кабинете» также можно пополнить счет по вновь полученному «ключу доступа». В этом случае сведения из ЕГРН предоставляются в максимально короткие сроки.

«Ключи доступа» к информационным ресурсам Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости, полученные до 1 января 2017 года, действуют до 1 июля 2017 года и могут быть использованы для получения сведений ЕГРН посредством доступа к

ФГИС ЕГРН. При этом Росреестр обеспечивает пересчет количества объектов, в отношении которых могут быть предоставлены сведения путем доступа к информационной системе ведения ЕГРН: оплаченные ранее пакеты услуг по «ключам доступа» к информационным системам ЕГРП и ГКН пересчитываются в новое количество пакетов услуг, объединенных по «ключам доступа», и списываются при пользовании информационной системой ЕГРН. Пересчет производится исходя из суммы неиспользованных до 01.01.2017 денежных средств и удельной стоимости услуги по предоставлению сведений.

Предоставление «ключей доступа» посредством «личного кабинета», размещенного на официальном сайте Росреестра, предусмотрено Приказом Минэкономразвития России от 22.11.2016 № 738 «О внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России по вопросам предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

## **2.Еще несколько слов о проектах нормативных актов, внесенных на рассмотрение за последний период:**

**Проект Приказа Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) в ЕГРН внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости и признании утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 18 марта 2011 г. № 113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости»**

В связи с изменением законодательства РФ о кадастровом учете проектом предлагается, помимо прочего, установить механизм определения кадастровой стоимости машино-места. Кадастровая стоимость машино-места согласно проекту будет определяться в порядке, установленном для определения кадастровой стоимости помещений и с использованием соответствующих показателей кадастровой стоимости для нежилых помещений. В случае изменения площади помещения, машино-места их кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади.

Кроме того, в обновленном порядке предлагается закрепить порядок определения кадастровой стоимости единого недвижимого комплекса (ЕНК).

Согласно проекту кадастровая стоимость ЕНК должна определяться как сумма кадастровой стоимости всех земельных участков, зданий, сооружений и иных вещей, включенных в состав ЕНК в соответствии с ЕГРН.

Предполагается, что приказ заменит ныне действующий Приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости».

**Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в части приведения положений о комплексных кадастровых работах в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации»**

Минэкономразвития России предложены меры по совершенствованию процедуры комплексных кадастровых работ.

Законопроектом, в частности, предусматриваются:

- уточнение порядка проведения комплексных кадастровых работ в отношении лесных участков (в частности, устанавливается запрет на выполнение комплексных кадастровых работ за счет средств местных бюджетов в отношении кадастровых кварталов, где расположены только лесные участки);

- возможность использования кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной и иной документации, ранее подготовленной органами и организациями технического учета и технической инвентаризации (для этого органам государственной власти и органам местного самоуправления, являющимся заказчиками комплексных кадастровых работ, предоставляется право на бесплатное получение данных документов, хранение которых осуществляется в соответствии со статьей 45 Федерального закона «О кадастровой деятельности»);

- установление особых увеличенных сроков осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости на основании карты-плана территории.

**Проект Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров»**

Законопроектом, в частности, предусматриваются:

- введение механизма по устранению противоречий в сведениях ЕГРН в части принадлежности земельных участков к определенной категории;

- регулируется вопрос о порядке устранения пересечений границ земельных участков лесного фонда с границами земельных участков, относящихся к землям иных категорий, что представляется достаточно актуальным, поскольку в настоящее

время описание таких земельных участков осуществляется различными способами и методами, что, в конечном счете, влечет возникновение многочисленных споров о правах, возникающих между различными землепользователями, рассматриваемых в судебном порядке. Также решается вопрос об устранении пересечения границ земельных участков с границами населенных пунктов и территориальных зон;

- внесение изменений в законодательные акты, регулирующие вопросы земельных и лесных отношений, а также вопросы подготовки документов территориального планирования. При этом таким лесным поселкам и военным городкам предлагается придать статус полноценных населенных пунктов с учетом предложений Рослесхоза, что обеспечивает баланс частных и публичных интересов при осуществлении данной процедуры;

- устанавливается возможность образования земельного участка без согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов исходных земельных участков в случаях образования из состава земель лесного фонда земельных участков в связи с установлением границ поселков, ранее созданных в целях освоения лесов (лесные поселки), и военных городков;

- предлагается установить, что орган регистрации прав уведомляет в трехдневный срок со дня внесения изменений в сведения ЕГРН о таких изменениях лиц, права которых и (или) ограничения прав в пользу которых зарегистрированы в ЕГРН (часть 9 статьи 602 Закона о регистрации проектируемая законопроектом). Кроме того, согласно части 5 статьи 34 Закона о регистрации правообладатели земельных участков уведомляются о переводе земельного участка из одной категории в другую.

Реализация предусмотренных законопроектом положений позволит устранить взаимоисключающий характер сведений государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости, а также обеспечить приведение документированной информации о составе и границах земель лесного фонда, составе земель иных категорий, на которых расположены леса, содержащейся в государственном лесном реестре, в соответствие со сведениями о границах населенных пунктов, внесенными в Единый государственный реестр недвижимости.

**Проекты размещены на сайте [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)**

Благодарю за внимание!

**Текст выступления заместителя директора филиала ФГБУ «ФКП  
Росреестра» по Краснодарскому краю А.И. Власенко на тему: «Типичные  
ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых  
планов»**

В связи с вступлением в силу с 01.01.2017 Закона № 218-ФЗ форму и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке регламентирует Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ № 921).

Проанализировав межевые планы, представленные в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) в период с 01.01.2017, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастровых инженеров после 01.01.2017, отмечаем наиболее часто встречаемые типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов:

1) нарушение пункта 29 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом № 921 (далее - Требования), при заполнении реквизита 3 раздела «Общие сведения о кадастровых работах», а именно:

- отсутствие в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» в отношении физического лица страхового номера индивидуального лицевого счета (при его отсутствии - наименования и реквизита документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой),

- в случаях внесения в реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице отсутствие в составе межевого плана согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

2) нарушение пункта 30 Требований при заполнении реквизита 4 «Сведения о кадастровом инженерере» раздела «Общие сведения о кадастровых работах», а именно отсутствие:

- номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность,
- страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС),
- номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ.

Кроме того, при оформлении межевых планов следует обратить внимание, что в связи с вступлением в силу Приказа № 921 и Приказа № 735 установлена новая форма акта согласования местоположения границ земельных участков и извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

Хотелось бы также отметить, что при подготовке межевых планов часто выявляются случаи, когда при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с пунктом 61 Требований в графе «3» реквизита «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» необходимо указывать следующие сведения о правообладателях смежных земельных участков:

- в отношении физического лица - фамилия, имя и отчество (отчество указывается при наличии);
- **вид права;**
- адрес (адрес электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, при наличии таких сведений.

При этом, согласно пункту 62 Требований сведения, указанные в пункте 61 Требований, за исключением адреса (адреса электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, **вносятся в межевой план на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) или документов, подтверждающих права на земельные участки**, в том числе возникшие в силу федерального закона, вне зависимости от момента государственной регистрации таких прав. При этом в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» реквизиты таких документов приводятся только в случае отсутствия соответствующих сведений в ЕГРН.

Следует отметить, что часто кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов информация о виде права и реквизитах документов, подтверждающих права на земельные участки в межевом плане не указывается, при

этом в акте согласования местоположения границы земельного участка содержатся подписи заинтересованных лиц, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается информация об отсутствии у заинтересованных лиц правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документов, либо об отказе заинтересованных лиц в предъявлении таких документов кадастровому инженеру.

В этой связи обращаем внимание, что согласно части 11 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) при проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан, в том числе проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей.

Кроме того, согласно части 12 статьи 39 Закона № 221-ФЗ при проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в ЕГРН).

Таким образом, лица, не представившие документы, подтверждающие права на соответствующие земельные участки, не вправе участвовать в согласовании местоположения границ земельных участков.