

# ПРОТОКОЛ

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

г. Армавир

---

11.05.2017

№ 5

## **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

Начальник территориального отдела №2  
(по Армавирскому, Новокубанскому,  
Отраденскому, Успенскому районам) Филиала

Т.И. Багаева

Кадастровые инженеры Восточной 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. Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов.
3. 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. Выступила заместитель директора Филиала З.Н. Кадошникова.****3. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.**

**Вопрос (кадастровый инженер П.Ю. Королев):** В случае подготовки технического плана здания в связи с образованием части объекта недвижимости с целью регистрации обременения права (на основании договора аренды) заполняются сведения о части объекта недвижимости согласно п. 45 Приказа Минэкономразвития №953 от 18.12.2015 (далее – Приказ №953). Например, если здание 4-х этажное и при этом образуется одна часть здания на одном этаже, требуется ли при подготовке такого технического плана здания включить в состав графической части планы всех 4-хэтажей, как указано в п. 57. Приказа № 953? Или же необходимо принять во внимание, что сведения о здании уже внесены в ЕГРН, то есть графическая информация обо всех остальных этажах, на которых части здания не образуются, имеются в распоряжении органа кадастрового учета?

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** В соответствии с пп. б п. 11 Требований к подготовке технического плана обязательно включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежат раздел "План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения" (кроме случая подготовки технического плана в отношении машино-места, объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса).

Вместе с тем, согласно разъяснениям Минэкономразвития (вопрос № 2 в письме от 10.03.2017 № Д23и-1291 - копию прилагаю) - сделан вывод "если в отношении ранее учтенного здания, сооружения не выполнялись работы по реконструкции, при этом выполнение кадастровых работ связано исключительно с определением (уточнением) описания местоположения здания, сооружения, то включение в состав технического плана поэтажных планов и определение площади не требуется".

Означает ли данное разъяснение, что в случае, когда кадастровые работы выполняются только в целях определения местоположения ранее учтенного здания, сооружения на земельном участке, то включать в состав технического плана раздел "План этажа" не требуется?

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** Коллеги, согласно части 14 статьи 24 Федерального закона от 13.07.15 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ) и пункту 57 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденных

приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования №953), технический план здания и технический план сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

На этом можно было бы завершить ответ на вопрос, но добавлю.

Согласно пункту 11 Требований №953) **обязательному включению** в состав технического плана здания или сооружения независимо от вида кадастровых работ подлежат 7 разделов:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении (в случае выполнения кадастровых работ в связи с созданием или образованием здания, сооружения и помещения (помещений) в нем, машино-мест в здании или сооружении; в случае подготовки технического плана в отношении многоквартирного дома);
- 4) заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);
- 5) Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости);
- 6) План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения;
- 7) Приложение.

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** *Бывают случаи, когда при кадастровом учете зданий контур здания согласно сведений ЕГРН расположен на нескольких земельных участках, тогда как фактически здание расположено только на одном земельном участке. Такая ситуация возможна в случаях, когда сведения о координатах земельных участков внесены декларативно на основании описи или была допущена кадастровая ошибка в определении местоположения границы земельного участка. В данном случае кадастровый инженер при подготовке технического плана указал кадастровые номера двух земельных участков, создав связь данных объектов.*

*а) Если бы кадастровый инженер указал только один кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание, указав о сложившейся ситуации в разделе "Заключение кадастрового инженера" (в данном случае правильный :22) - получил бы он решение о приостановлении? Если да, то в таком случае для завершения кадастровых работ в отношении здания необходимо провести кадастровые работы по уточнению границы и площади соседнего земельного участка - но сомневаюсь, что лицо, заинтересованное в постановке на учет здания будет заключать договор подряда на уточнение границ чужого земельного участка.*

*б) что делать, если сведения о двух земельных участках уже указаны в сведениях ЕГРН. Подозреваю, что проведение кадастровых работ по уточнению границ земельных участков не приведет к аннулированию ранее созданных связей между зданием и земельными участками.*

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** 1) С 1 января 2017 года ситуация с указанием в кадастре недвижимости в сведениях о здании кадастрового номера земельного участка, в пределах которого оно расположено, радикально изменилось, и теперь для государственного кадастрового учета здания недостаточно указать в техническом плане кадастровые номера всех земельных участков, в пределах которого оно расположено.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 15 и части 1 статьи 40 Закона №218-ФЗ для государственного кадастрового учета здания должно быть зарегистрировано право заявителя на земельные участки, на которых расположено здание (т.е. земельные участки, кадастровые номера которых указаны в техническом плане).

2) Если в кадастре недвижимости содержатся реестровые ошибки в сведениях о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого расположено здание, их исправление осуществляется в порядке, установленном частью 3 статьи 61 Закона №218-ФЗ.

При обращении с заявлением о государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с уточнением описания местоположения земельного участка и исключением содержащихся в кадастре недвижимости сведений о кадастровом номере здания, расположенном в пределах земельного участка, в случае осуществления государственного кадастрового учета таких изменений земельного участка, в сведениях кадастра недвижимости о здании также перестанет отражаться сведения о кадастровом номере этого земельного участка.

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** В соответствии с ч. 5 ст. 25 221-ФЗ (в редакции, действовавшей до 01.01.2017 г) по заявлению собственника здания, сооружения можно было снять с кадастрового учета помещения (причем одно, или одновременно несколько), расположенные в данном здании, сооружении, при это акт обследования не требовался. Сохранилась ли данная норма в 218-ФЗ?

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** Нет, такой нормы в Законе №218-ФЗ нет.

Появилась новая норма, которой не было до 01.01.2017 - при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданное здание может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений в таком здании. Государственный кадастровый учет всех помещений в здании может осуществляться и позднее, при представлении заявления собственником здания, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН (часть 3 статьи 40 Закона №218-ФЗ).

В случае, если все помещения в здании находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права

собственности на все помещения с одновременной государственной регистрацией права собственности на здание (часть 6 статьи 41 Закона №218-ФЗ). При этом снятие с государственного кадастрового учета помещений Законом №218-ФЗ не предусмотрено.

И наоборот, при прекращении права на здание, зарегистрированного в ЕГРН, государственная регистрация права в отношении всех помещений в здании должна быть осуществлена одновременно, при этом такое здание с государственного кадастрового учета не снимается (часть 5 статьи 41 Закона №218-ФЗ).

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** *В соответствии с ч. 8 ст. 24 218-ФЗ сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. Т.е. площадь здания определяется кадастровым инженером в соответствии с требованиями.*

*Однако согласно ч. 7 ст. 70 218-ФЗ сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости.*

*Т.е. площадь объекта индивидуального жилищного строительства вроде как не определяется кадастровым инженером.*

*Ранее мной был направлен запрос о необходимости определения площади объекта индивидуального жилищного строительства кадастровым инженером (ответ прилагаю), согласно которому сделан вывод, о том, что т. к. «объект индивидуального жилищного строительства» - это частное понятие к общему понятию «Здание», то площадь объекта индивидуального жилищного строительства также должна определяться кадастровым инженером.*

*а) Какие объекты входят в понятие «Объект индивидуального жилищного строительства» (жилые строения на садовых участках, жилые дома блокированной застройки, вспомогательные здания и сооружения, расположенные на земельном участке, предназначенном для ИЖС (бани, сараи, летние кухни) попадают в данную группу?*

*б) С учетом разъяснений МЭР от 24.11.2016 г. № ОГ-Д23-13347-необходимо ли кадастровому инженеру определять площадь объекта индивидуального жилищного строительства или надо её переписывать из разрешения на строительство или декларации?*

*в) Если площадь определяет кадастровый инженер – то не будет ли вынесено решение о приостановлении из-за несоответствия площади, определенной кадастровым инженером и площади, значение которой указано в разрешении на*

*строительство или декларации (согласно разъяснений письма (последний абзац) такого основания для приостановления не предусмотрено)?*

**Ответ (З.Н. Кадошникова):** 1) Действующим законодательством определение «объект индивидуального жилищного строительства», а также критерии отнесения зданий к объектам индивидуального жилищного строительства не установлены.

Вместе с тем, согласно части 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Исходя из положений части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, устанавливающих критерии, при которых при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте не требуется осуществление подготовки проектной документации, объекты индивидуального жилищного строительства определены как отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Согласно приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» предусматривает размещение индивидуального жилого дома (дома, пригодного для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. Если вы обратили внимание, есть расхождение с количеством этажей объекта индивидуального жилищного строительства в Градостроительном кодексе РФ и приказе Минэкономразвития России.

Кроме этого обращу Ваше внимание, что согласно части 7 статьи 70 Закона №218-ФЗ объект индивидуального жилищного строительства создается не только на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, но и на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Таким образом, могу предложить следующую рабочую формулировку: объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом, с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи, расположенный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на приусадебном земельном участке.

Все иные строения (индивидуальные гаражи, подсобные сооружения), расположенные на этом же земельном участке, являются вспомогательными по

отношению к жилому дому (объекту индивидуального жилищного строительства) или, согласно статье 135 Гражданского кодекса РФ, являются его принадлежностью, т.е. предназначены для обслуживания главной вещи (жилого дома), связаны с ней общим назначением, следуют судьбе главной вещи.

2) В отношении определения кадастровым инженером площади здания (объекта индивидуального жилищного строительства) Минэкономразвития России несмотря на положения части 7 статьи 70 Закона №218-ФЗ (согласно которой сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов), высказало свою позицию (в письме от 13.03.2017 №Д23-1464) о том, что сведения о любом здании, в том числе объекте индивидуального жилищного строительства, указываются в техническом плане на основании произведенных кадастровым инженером измерений, что соответствует части 4.1 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Возможно это верно.

Однако напомню, что согласно пункту 50 Требований №953, если в ходе кадастровых работ выявлены несоответствие площади здания, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требований №953, и площади здания, определенной кадастровым инженером с учетом Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, установленных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводятся обоснование значения площади здания, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов. От этого обоснования и будет зависеть, какое решение по результатам правовой экспертизы документов, представленных с заявлением о государственном кадастровом учете или о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, примет государственный регистратор прав. Например, если расхождение площади жилого здания, определенной кадастровым инженером, и площади жилого здания, указанной в документах, будет обосновано включением кадастровым инженером в площадь здания площади балкона (что введено с 01.01.2017) и будут приведены соответствующие расчеты и измерения, то вряд ли этот факт будет препятствием для осуществления государственного кадастрового учета здания.

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** *В соответствии с положениями ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие*

кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, для проведения процедуры согласования необходимо выполнение 3-х условий в совокупности:

а) для проведения согласования участок должен быть смежным (т. е. иметь общие характерные точки с земельным участком, являющимся объектом кадастровых работ);

б) для проведения согласования должно быть уточнено местоположение границ земельного участка;

в) для проведения согласования сведения о земельном участке, с правообладателем которого проводится согласование, должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (что прямым образом означает, наличие у земельного участка кадастрового номера).

В последние несколько месяцев при рассмотрении межевых планов отношении земельных участков, расположенных на территории садоводческих товариществ, выносятся решения о приостановлении в связи с отсутствием подписи председателя садоводческого товарищества в акте согласования границ. При этом в решениях делается ссылка на с. 3 ст. 39 221-ФЗ (от имени некоммерческих объединений в согласовании вправе участвовать...).

Однако, по закону такое согласование возможно только при наличии кадастрового номера на территорию товарищества и наличии конкретного вида права у СНТ. В противном случае согласование либо вообще не требуется (если отсутствует кадастровый номер), либо должно производиться с органом местного самоуправления (если кадастровый номер на территорию товарищества имеется, но у самого товарищества не имеется никаких прав на землю - например земельный участок в советскую эпоху отводился юридическому лицу, при котором когда-то создавалось данное товарищество, а это юридическое лицо уже давно прекратило существование).

В законодательстве отсутствует норма о том, что право собственности на земли общего пользования садоводческих товариществ возникает у данных некоммерческих объединений граждан вне зависимости от государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Более того, в соответствии с ч. 2.9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" предоставление земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Вопрос: С чем связано незаконное навязывание проведение согласования границ с председателями садоводческих товариществ, не имеющих никаких документов на земли общего пользования товарищества?».

**Ответ (А.И. Власенко):** Согласно части 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 (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

В соответствии с частью 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ (далее – Акт согласования) личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ.

В случае, если в результате выполнения кадастровых работ уточнено местоположение границ смежного земельного участка, сведения о котором не внесены в ЕГРН, и при наличии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на такой земельный участок, по мнению филиала учреждения, во избежание нарушения прав и законных интересов правообладателей таких смежных земельных участков, необходимо проводить с ними согласование местоположения границ, при этом, по мнению филиала учреждения, в состав приложения к межевому плану необходимо включать копии таких документов. В Акте согласования в указанном случае в графе «Кадастровый номер смежного земельного участка» и реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных» в графе «Кадастровые номера земельных участков, смежных с уточняемым земельным участком» полагаем проставлять знак «-». Одновременно, в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана необходимо обосновать ситуацию и указать об отсутствии в ЕГРН кадастрового номера данного земельного участка.

В случае отказа правообладателя смежного земельного участка от предоставления кадастровому инженеру копий правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на земельный участок, в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана приводятся реквизиты таких документов.

Согласно части 4 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, если при уточнении границ земельного участка уточнено местоположение границ смежного с ним земельного участка, расположенного в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан и относящегося к имуществу общего пользования, от имени собственников данного земельного участка в согласовании местоположения границ вправе участвовать также представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания членов

данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

Статьей 20 Федерального закона от 15.04.1998 № 66 - ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66 - ФЗ) установлено, что органами управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления.

Полномочия председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения определены статьей 23 Закона № 66 - ФЗ.

Таким образом, в случае, если при уточнении границ земельного участка уточнено местоположение границ смежного с ним земельного участка, расположенного в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, относящегося к имуществу общего пользования, в согласовании местоположения границ такого земельного участка вправе участвовать председатель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в границах которого расположен данный земельный участок.

Необходимо отметить, что, по мнению филиала учреждения, в случае, если в ЕГРН отсутствует сведения о кадастровом номере земельного участка, относящегося к территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан (имуществу общего пользования), при этом отсутствуют правоустанавливающие либо правоудостоверяющие документы на такой земельный участок, либо садоводческое товарищество фактически не существует как юридическое лицо, проведение согласования местоположения границ с таким земельным участком не требуется.

Вместе с тем, по мнению филиала учреждения, в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана необходимо обосновывать подобную ситуацию, при этом в качестве подтверждения считаем возможным включить в состав приложения межевого плана подтверждающие документы (к примеру, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, в которой будут содержаться сведения о том, что такое садоводческое товарищество как юридическое лицо не зарегистрировано, и иные документы, свидетельствующие о мерах, предпринятых кадастровым инженером).

Обращаем внимание, что с 01.01.2017 в связи с вступлением в силу Закона № 218-ФЗ с 01.01.2017 полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав наделен орган регистрации прав (Управление Росреестра по Краснодарскому краю).

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** *Предположим, что имеется 2 земельных участка площадью по 500 кв. м. При этом точное значение площади каждого из них составляет 499,6 кв. м. и при постановке участков на*

кадастровый учет значение площади было округлено согласно порядка ведения ЕГРН.

Объединяя такие земельные участки получим  $499,6+499,6=999,2$ , что при округлении даст 999 кв. м. Получается разница в 1 кв. м. от документальной площади, которая должна получиться при объединении.

Как кадастровому инженеру поступить в данном случае:

а) указать в межевом плане значение фактически полученной площади 999 кв. м., "потеряв" 1 кв. м. документальной площади. Не будет ли вопросов у государственного регистратора при проведении правовой экспертизы?

б) указать в межевом плане значение документальной площади 1000 кв. м., при условии, что величина несоответствия (в данном случае 1 кв. м.) не превышает величину погрешности определения площади.

**Ответ (А.И. Власенко):** В соответствии с частью 9 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

По мнению филиала учреждения, при преобразовании земельных участков, значение площади которых согласно сведениям ЕГРН отличается от значения фактических площадей, образуемые земельные участки должны полностью формироваться в границах исходных земельных участков, а сумма их площадей должна соответствовать значению фактических площадей преобразуемых земельных участков. Кроме того, в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» необходимо указывать о выявленном несоответствии площадей преобразуемых земельных участков, содержащихся в ЕГРН, и фактических площадей данных земельных участков.

Таким образом, в разделах «Area» (площадь земельного участка) следует указывать площади образуемых земельных участков, полученные посредством определения координат характерных точек границ данных земельных участков.

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** Имеется схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории подготовленная в виде электронного документа. Есть ли единственно правильный вариант подготовки и подписания .Zip-архива, содержащего необходимые сведения, так что другие варианты составления архива будут заведомо неправильными?

(а) можно подписать каждый файл внутри архива, а затем создать .zip-архив, при этом скан-образ постановления об утверждении схемы подписать отдельно и не включать его в архив

(б) можно подписать каждый файл внутри архива, а затем создать .zip-архив, при этом скан-образ постановления об утверждении схемы подписать и также включить его внутрь архива

*(в) можно создать .zip-архив, а потом подписать его, при этом скан-образ постановления об утверждении схемы подписать отдельно и не включать его в архив*

*(г) можно создать .zip-архив, а потом подписать его, при этом скан-образ постановления об утверждении схемы также включить его внутрь архива*

*(д) или нет разницы в порядке формирования .zip-архива и подписания файлов для дальнейшей постановки образуемых земельных участков на кадастровый учет?*

**Ответ (А.И. Власенко):** Согласно пункту 3 части 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности может осуществляться, в том числе, в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема расположения земельного участка), которая предусмотрена ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 статьи 11.10 ЗК РФ подготовка Схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа, при этом в случае, если подготовку Схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной Схемы расположения земельного участка может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Таким образом, подготовка Схемы расположения земельного участка в форме документа на бумажном носителе может быть подготовлена только в случае предоставления земельного участка гражданину без проведения торгов, в иных случаях Схема расположения земельного участка должна подготавливаться в форме электронного документа.

Требования к подготовке Схемы расположения земельного участка и формату Схемы расположения земельного участка при подготовке такой схемы в форме электронного документа, формы Схемы расположения земельного участка, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе, утверждены приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 (далее – Приказ № 762).

При этом Приказом Росреестра от 11.06.2015 № П/289 утверждена XML-схема, используемая для формирования XML-документа, - Схемы расположения земельного участка, согласно которому Схема расположения земельного участка, подготавливаемая в форме электронного документа, состоит из набора файлов, упакованных в один ZIP-архив (далее – ZIP-архив). Содержимое ZIP-архива представляет собой один XML-файл, содержащий семантические сведения Схемы расположения земельного участка, а также один или несколько файлов с расширением PDF, содержащих графическую часть Схемы расположения земельного участка. Одна Схема расположения земельного участка соответствует

одному  
ZIP-архиву.

С учетом изложенного, в случае, если в филиал учреждения представлен межевой план для осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка, и при этом заявленный к государственному кадастровому учету земельный участок в соответствии с положениями действующего законодательства должен быть образован в соответствии со Схемой расположения земельного участка, изготовленной в форме электронного документа, такая Схема расположения земельного участка должна быть включена в состав приложения межевого плана в виде ZIP-архива совместно с электронной подписью уполномоченных лиц, подписавших такую Схему расположения земельного участка.

Таким образом, по мнению филиала учреждения в состав приложения межевого плана может быть включена как Схема расположения земельного участка в виде ZIP-архива, заверенного электронной подписью уполномоченных лиц, подписавших такую Схему расположения земельного участка, так и в виде ZIP-архива содержимое которого представляет собой один XML-файл, содержащий семантические сведения Схемы расположения земельного участка, а также один или несколько файлов с расширением PDF, содержащих графическую часть Схемы расположения земельного участка, каждый из которых заверен электронной подписью уполномоченных лиц, подписавших такую Схему расположения земельного участка.

В случае если ЗК РФ допускается подготовка Схемы расположения земельного участка в форме документа на бумажном носителе, то такая Схема расположения земельного участка должна быть включена в состав приложения межевого плана в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план.

Данная позиция также изложена в письме ЦА ФГБУ «ФКП Росреестра» от 20.10.2015 № 10-3695-КЛ.

В соответствии с пунктом 13 статьи 11.10 ЗК РФ Схема расположения земельного участка утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, если иное не предусмотрено ЗК РФ.

На основании изложенного, по мнению филиала учреждения, в случае, если Схема расположения земельного участка подготавливается в форме документа на бумажном носителе, в решении об утверждении Схемы расположения земельного участка должна содержаться ссылка на соответствующие положения ЗК РФ, подтверждающие предоставление земельного участка без проведения торгов. При этом полагаем, что орган местного самоуправления, издавший и утвердивший своим решением Схему расположения земельного участка, также может подтвердить

предоставление земельного участка без проведения торгов информационным письмом.

Кроме того, пунктом 13 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» предусмотрено, что обоснование результатов кадастровых работ приводится кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Таким образом, по мнению филиала учреждения, информацию о том, что земельный участок предоставляется гражданину без проведения торгов, необходимо также указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** *Если при одновременной процедуре кадастрового учета и регистрации прав претензий к межевому плану нет, но есть претензии к документам (например, в решении собственника о разделе неверно указаны паспортные данные), что привело к принятию решения о приостановлении - надо ли в таком случае переделывать межевой план (изменять GUID)?*

**Ответ (А.И. Власенко):** В случае приостановления государственного кадастрового учета и подготовки уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета, по заявлению о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, по основаниям не связанным с исправлением межевого плана, представленного в филиал учреждения с данным заявлением, для возобновления осуществления государственного кадастрового учета по заявлению о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество необходимо представить в филиал учреждения документы, устраняющие причины, послужившие основанием для приостановления государственного кадастрового учета и подготовки уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета, при этом повторное предоставление межевого плана не требуется.

В случае повторного представления межевого плана в электронной форме на электронном носителе, необходимо внесение кадастровым инженером в межевой план в электронной форме нового значения глобального уникального идентификатора пакета (GUID), так как значение глобального уникального идентификатора пакета (GUID) не должно повторяться во времени и пространстве, вследствие чего в программный комплекс, в котором осуществляется, в том числе государственный кадастровый учет земельных участков, отсутствует возможность загрузки межевых планов в электронной форме с одинаковыми значениями глобального уникального идентификатора пакета (GUID).

**Вопрос (кадастровый инженер П.Ю. Королев):** *Прошу дать рекомендации*

*по применению на практике положений ч. 2 ст. 43 ФЗ № 218 при уточнении границ земельных участков (ч. 3.1 статьи 25 ФЗ № 221 до 01.01.2017), связанных с одновременным уточнением частей границы смежных земельных участков, особенно в случае исправления реестровых ошибок. Остаются ли в силе рекомендации, содержащиеся в протоколе встречи с кадастровыми инженерами № 6 от 29.06.2016 (стр.7-9)?*

**Ответ (А.И. Власенко):** В соответствии с частью 2 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Одновременно сообщаем, что 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 ЕГРН.

Согласно части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Согласно части 1 статьи 40 Закона № 221-ФЗ результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ земельного участка на обороте листа графической части межевого плана.

Частью 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ установлено, что местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ такого земельного участка личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

В случае поступления в филиал учреждения заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, поданного в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка, и документов, предусмотренных частью 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, в том числе указанного в части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ межевого плана, подготовленного в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными 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), в разделе «Заключение кадастрового инженера» которого будет указана информация о необходимости внесения изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ смежного земельного участка, в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, при этом местоположение частей границы уточняемого земельного участка, которые одновременно являются частями границ смежного земельного участка, будет согласовано со всеми правообладателями данного смежного земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Законом № 221-ФЗ, с учетом информации, изложенной в части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, а также при отсутствии иных оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, предусмотренных статьей 26 Закона

№ 218-ФЗ, по мнению филиала учреждения возможно будет принять решение об

осуществлении государственного кадастрового учета, и внести изменения, предусмотренные частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади смежного земельного участка.

Дополнительно сообщаем, что согласно Закону № 218-ФЗ, вступившему в силу с 01.01.2017, осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости относится к компетенции органа регистрации прав.

Одновременно сообщаем, что при подготовке межевого плана с учетом положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ необходимо учитывать следующие рекомендации:

- в случае, если при учете изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ смежных земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка, в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, необходимо внесение изменений в сведения ЕГРН о смежных с ним земельных участках (при наличии пересечения), координаты характерных точек границ которых, содержащиеся в ЕГРН, определены с достаточной точностью, в элементе «SpecifyParcelsApproximal» (уточнение границ нескольких смежных земельных участков) межевого плана, необходимо указывать сведения об уточненных координатах характерных точек смежной границы, сведения о координатах, которых в результате кадастровых работ не уточнялись, о площади смежного земельного участка, а также в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана должна содержаться информация, предусмотренная пунктом 69 Требований к подготовке межевого плана, и информация о том, что в ходе кадастровых работ уточнена только часть границы смежного земельного участка, одновременно являющаяся частью границы уточняемого земельного участка, кроме того в акте согласования местоположения границ земельного участка должны содержаться личные подписи правообладателей таких смежных земельных участков.

- в случае внесения изменений, в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в сведения ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участка (при наличии пересечения), координаты характерных точек границ которых, содержащиеся в ЕГРН, определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана необходимо указать информацию о необходимости внесения изменений в сведения ЕГРН о местоположении части границ смежного земельного участка, одновременно являющейся частью границ уточняемого земельного, кроме того о том, что площадь смежного земельного участка, в сведения ЕГРН о местоположении границ которого необходимо внести изменения, в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, при проведении кадастровых работ в отношении уточняемого земельного участка, не уточнялась.

Аналогичная позиция изложена в письме ФГБУ «ФКП Росреестра» от 17.06.2016 № 10-0790-АШ, поступившем в филиал учреждения с письмом ФГБУ

«ФКП Росреестра» от 17.06.2016 № 10-2413-КЛ. (вх. от 17.06.2016 № 10028).

**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** Почему не архивируются исходные объекты при проведении государственной регистрации на образованные из них объекты? Ситуация массовая (23:38:0106053:181, 23:38:0106053:183, 23:38:0106053:185, 23:38:0106053:1054, 23:38:0106053:1055, 23:38:0000000:3273, 23:38:0107033:5, 23:38:0138003:393, 23:38:0138003:394 ...). Возможно не налажено внутриведомственное взаимодействие?

**Ответ (А.Ю. Саркисов):** В соответствии со схемой взаимодействия, актуализация сведений Единого государственного реестра недвижимости (кадастра недвижимости) в части правообладателей осуществляется на периодической основе раз в два дня.

При этом сведениям о земельных участках, указанных в Вашем обращении, присвоен архивный статус.

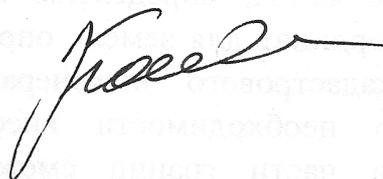
**Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко):** Утвержден состав апелляционной комиссии. Вопрос - по каким критериям избирались в эту комиссию члены со стороны СРО?

**Ответ (А.Ю. Саркисов):** Апелляционная комиссия сформирована на основании распоряжения от 05.04.2017 № Р/0079 «О создании апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю», при этом подготовкой указанного распоряжения в том числе в части представителей СРО, осуществлялось центральным аппаратом Росреестра.

В связи с чем Управление не имеет возможности сообщить критерии отбора, в Апелляционную комиссию представителей СРО.

**УТВЕРЖДЕНО:**

Заместитель директора Филиала



З.Н. Кадошникова

**СЕКРЕТАРЬ**

Заместитель начальника отдела  
контроля и анализа деятельности Филиала



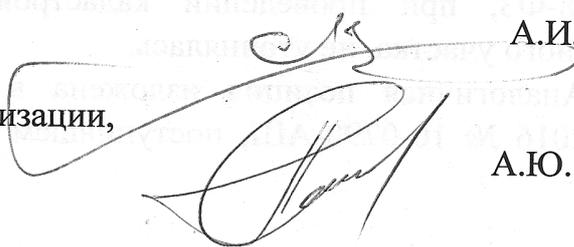
С.И. Галацан

**СОГЛАСОВАНО**

Заместитель директора Филиала

А.И. Власенко

Заместитель начальника отдела организации,  
мониторинга и контроля Управления



А.Ю. Саркисов

## Текст выступления заместителя директора 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.

**11 апреля 2017 года** на сайте Росреестра размещена новая версия XML-схемы, позволяющая сформировать в электронном виде карту-план территории.

Напомню, что карта – план территории содержит необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, а также сведения о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на таких земельных участках.

Также на сайте Росреестра обновлена XML-схема, используемая для формирования в форме электронного документа схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

**26.04.2017 Президиум Верховного суда РФ** утвердил обзор судебной практики, содержащий позиции по некоторым вопросам, возникающим в связи с установлением сервитута на земельном участке. В частности уточнен круг лиц имеющих право на обращение с требованиями об установлении сервитута, освещены некоторые моменты касаясь платы за сервитут.

С нашей последней встречи (22.03.2017) на федеральном портале проектов нормативных правовых актов ([regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru)) размещен для публичного обсуждения текст законопроекта **«О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности»**.

Законопроект предусматривает лишение национального объединения СРО кадастровых инженеров определенного количества полномочий.

Каждая из существующих сегодня обязанностей (таких 18) вытекает из прав и полномочий национального объединения. После принятия законопроекта должно остаться только 3 обязанности. Основную часть полномочий национального объединения планируется передать Росреестру, оставшуюся – передать на уровень СРО кадастровых инженеров.

Дата окончания публичного обсуждения - 18 мая 2017 г.

Предполагаемая дата вступления закона в силу с 1 сентября 2017 г.

Принимая во внимание важность предлагаемых в законопроекте изменений, настоятельно рекомендую принять активное участие в обсуждении данного законопроекта.

В правовой системе «Консультант Плюс» размещен **проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения».**

Законопроектом предложены некоторые меры по оптимизации управления участками из земель сельскохозяйственного назначения, расширен круг обязанностей органов местного самоуправления. Уточняются нормы о возможности выдела земельного участка в счет земельной доли в случае, если земельный участок передан в аренду.

Апрель месяц «богат» на письма **разъяснительного характера.**

Например, письмо Минэкономразвития России от 05.04.2017 № ОГ-Д23-3931 «Относительно использования сведений ЕГРН при выполнении кадастровых работ и внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости».

В частности, в письме разъясняется, что вопрос об использовании выписки из ЕГРН о земельном участке, либо кадастрового плана территории, либо кадастровый выписки из ЕГРН и кадастрового плана территории при выполнении кадастровых работ решается кадастровым инженером исходя из конкретной ситуации, в которой выполняются кадастровые работы.

**Письмо Минэкономразвития России от 20.03.2017 № ОГ-Д23-3017 «Относительно круга лиц, имеющих право на обращение в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете образуемого из земельного участка, предоставленного некоммерческой организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства».**

В данном письме даны разъяснения о круге лиц, имеющих право обращения с заявлением о государственном кадастровом учете земельного участка, образуемого из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства.

**Письмо Минэкономразвития России от 04.04.2017 № Д23и-1881 «О рассмотрении обращения»**

Письмом разъяснены некоторые вопросы, возникающие при осуществлении государственного учета прав на часть объекта недвижимости.

В частности, рассмотрены вопросы, связанные с:

- государственной регистрацией объектов недвижимости, законченных строительством до 1917 года;
- подтверждением факта отсутствия необходимых для выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана документов;
- возможности осуществления кадастрового учета отдельных конструктивных элементов здания;

- осуществлением государственной регистрации договора аренды одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета передаваемого в аренду помещения;
- осуществлением государственной регистрации в случае изменения конфигурации и площади части помещения;
- особенностями регистрации недвижимого имущества, являющегося собственностью РФ, и ряд иных вопросов.

**Письмо Минэкономразвития России от 07.04.2017 № ОГ-Д23-3939 «Относительно порядка раздела жилого дома и земельного участка».**

В указанном письме рассмотрен вопрос раздела жилого дома и земельного участка с учетом норм Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Федерального закона «О кадастровой деятельности», а также норм Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Письмо Росреестра от 25.04.2017 № 04-00393/17 «О внесении платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»**

Документ содержит пояснения относительно осуществления возврата излишне уплаченных денежных средств за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.

***Все перечисленные в настоящем обзоре документы находятся в свободном доступе в сети Интернет и справочно-правовых системах Консультант +, Гарант и др.***

Благодарю за внимание!