



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13

т. (499) 148-89-49, ф. (499) 148-82-37

18 ИЮН 2019

на №

от

№ 55-70а-10-5655/1-90

Саморегулируемые
организации кадастровых
инженеров (по списку)

О направлении информации

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление), в рамках осуществления полномочий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества доводит до сведения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров следующую информацию для учета в работе.

В целях снижения принимаемых государственными регистраторами прав Управления количества решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости Управлением проведен анализ принятых решений, в результате которого выявлено, что основаниями для принятия таких решений являлись следующие типичные ошибки и недостатки, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке технических/межевых планов.

В рамках повышения качества подготавливаемых кадастровыми инженерами документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, необходимо обратить внимание на следующее.

1. Выявлены случаи некорректного заполнения строки «адрес»/«местоположение объекта недвижимости» в межевых/технических планах, подготавливаемых кадастровыми инженерами, а именно сведения об адресе/местоположении указаны не в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (далее – ФИАС) либо структурированы не до максимально возможного уровня.

В соответствии с Порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) утвержденного приказом Минэкономразвития

России от 16.12.2015 № 943 (далее - Порядок) в записях реестра объектов недвижимости ЕГРН в отношении земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса указываются следующие дополнительные сведения:

- адрес объекта недвижимости в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) виде либо местоположение объекта недвижимости в случаях, установленных федеральным законом, а также в случае, если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) (пункты 22, 27, 30, 33, 36, 37.2, 42 Порядка).

Порядок указания в техническом/межевом плане адресных характеристик объекта недвижимости изложен в подпункте 7 пункта 43, подпункте 3 пункта 48 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее - Требования № 953), в пункте 49 Требований к межевому плану, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее - Требования № 921).

Согласно подпункту 7 пункта 43, подпункту 3 пункта 48 Требований № 953, в раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана о соответствующем объекте недвижимости включается:

- адрес здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства в структурированном в соответствии с ФИАС виде на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра;

- в случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса здания, сооружения, помещения, объекта не завершенного строительства, 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» (далее – Постановление № 1221), адрес здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства вносится в технический план на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости;

- при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, а также в отношении машино-места, заполняется строка «Местоположение объекта недвижимости», в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства с указанием: слов «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации,

муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в пункте 20 Требований № 953;

- в строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» указываются сведения о местоположении здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, в случае если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде;

- если здание, сооружение, объект незавершенного строительства расположены в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в описании местоположения объекта недвижимости в строке «Дополнение местоположения объекта недвижимости» указывается наименование такого некоммерческого объединения;

- в раздел «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» включается присвоенный в установленном порядке адрес, а при его отсутствии - местоположение помещения с указанием: слов «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (например, город, село), улицы (например, проспект, шоссе, переулок, бульвар), номера многоквартирного дома. При этом дополнительно указываются вид муниципального образования (например, муниципальный район, городской округ, поселение) и тип (вид) городского (например, город, поселок) либо сельского (например, село, деревня) поселения.

Аналогичные правила применяются в отношении земельного участка при формировании межевого плана в соответствии с Требованиями № 921.

При этом следует отметить, что 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).

Действующими версиями XML-схем не предусмотрено структурировать адрес или местоположение объекта недвижимости согласно муниципальному делению в соответствии с ФИАС (муниципальный район/городской округ/внутригородская территория, городское поселение/сельское поселение/межселенная территория/внутригородской

район и т.п.). Адресные элементы указываются в XML-файле межевого/технического плана согласно административно-территориальному делению в соответствии с КЛАДР (административный район/город республиканского, краевого, областного, окружного значения/административный округ или район) в соответствии со Сборником классификаторов, используемых Росреестром в автоматизированных системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости, утвержденным приказ Росреестра от 12.10.2011 № П/389.

При этом, в ФИАС присвоенные адреса объектов недвижимости представлены в структурированном виде как в соответствии с муниципальным делением, так и административно-территориальным делением.

Вместе с тем Федеральным законом от 28.12.2013 № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» закреплено присвоение адресов объектам адресации с использованием муниципального деления.

В этой связи, сведения об адресе или местоположении объекта недвижимости необходимо вносить в поля адреса до максимально возможного уровня в структурированном в соответствии с ФИАС виде. Дополнительная часть описания местоположения, которую не удалось структурировать, может быть указана в поле <Other> (Иное описание местоположения), в том числе слова «Российская Федерация», наименование городского округа, муниципального района, а также, если объекты недвижимости расположены в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, на землях лесного фонда (указываются наименование такого объединения, лесничества и лесопарка, номера лесных кварталов, к которым относится лесной участок, в границах которого расположен объект недвижимости).

В случае, если адрес присвоен до вступления в силу Постановления № 1221 и его невозможно полностью структурировать в соответствии с ФИАС, в поле <Note> (Неформализованное описание) XML-схемы технического плана указывается такой адрес в том виде, как он указан в соответствующем акте о присвоении адреса объекта недвижимости.

В связи с тем, что нормами действующего законодательства, в том числе Постановлением № 1221, предусмотрено, что присвоенный адрес объекта недвижимости включает адресообразующий элемент - наименование страны Российская Федерация, при этом действующая версия XML-схемы, применяемая в настоящее время для формирования электронных технических планов, не позволяет указывать адресные объекты в соответствии с ФИАС, начиная с наименования страны Российская Федерация, то в данной ситуации представляется возможным указывать присвоенный адрес объекта недвижимости в поле <Note> в том виде, как он

представлен в ФИАС или в соответствующем акте о присвоении адреса с дополнительным указанием слов «Российская Федерация».

В этой связи, местоположение или адрес объекта недвижимости, присвоенный после вступления в силу Постановления № 1221, необходимо указывать в XML-файле технического плана в структурированном по КЛАДР виде до максимально возможного уровня и в поле <Other> (Иное описание местоположения) внести дополнительную часть описания местоположения, которую не удалось структурировать, в поле <Note> внести местоположение или адрес согласно муниципальному делению в соответствии со сведениями, содержащимися в ФИАС, начиная со слов «Российская Федерация», с учетом сведений, содержащихся в указанных в пункте 20 Требований № 953 документах (только при заполнении сведений о местоположении объекта недвижимости).

Местоположение или адрес земельного участка, присвоенный после вступления в силу Постановления № 1221, необходимо указывать в XML-файле межевого плана в структурированном по КЛАДР виде до максимально возможного уровня и в поле <Other> (Иное описание местоположения) внести дополнительную часть описания местоположения, которую не удалось структурировать в соответствии со сведениями, содержащимися в ФИАС, начиная со слов «Российская Федерация», с учетом сведений, содержащихся в Требованиях № 921. Обращаем внимание на то, что в XML-файле межевого плана в поле <Address AddressOrLocation> указывается цифра «1» в случае, если адрес объекта недвижимости присвоен в установленном порядке, цифра «0» в ином случае.

Таким образом, в любом случае, если адрес объекту недвижимости присвоен в установленном порядке и имеется соответствующий акт или такой документ отсутствует и местоположение объекта недвижимости включается в межевой/технический план на основании документов, указанных в Требованиях № 953, Требованиях № 921, то кадастровому инженеру необходимо в XML-файле межевого/технического плана заполнить адресные элементы до максимально возможного уровня.

Пример № 1. В ФИАС содержатся сведения об адресе земельного участка: «Московская обл, Солнечногорский муниципальный район, Сельское поселение Кутузовское, Лугинино д».

Кадастровым инженером в соответствующем межевом плане должны быть указаны следующие адресные характеристики земельного участка:

```
-<Address AddressOrLocation=«0»>
<OKATO>46252837005</OKATO>
<KLADR>50033000072</KLADR>
<OKTMO>46652422131</OKTMO>
<Region>50</Region>
<District Type="р-н" Name="Солнечногорский"/>
<City Type="с/п" Name="Кутузовское"/>
<Locality Type="д" Name="Лугинино"/>
```


<Other>Российская Федерация, Солнечногорский муниципальный район</Other>

Пример № 2. В ФИАС содержатся сведения об адресе объекта недвижимости: «Московская обл, городской округ Королев, Королев г, Болшево мкр, Бурковский проезд, дом 48, корпус 3».

Кадастровым инженером в соответствующем техническом плане должны быть указаны следующие адресные характеристики объекта недвижимости:

- в отношении здания:

- <Address>

<OKATO>4643400000</OKATO>

<KLADR>50000090000543</KLADR>

<OKTMO>466734000001</OKTMO>

<Region>50</Region>

<City Type="г" Name="Королев"/>

<Locality Type="мкр" Name="Болшево"/>

<Street Type="проезд" Name="Бурковский"/>

<Level1 Type="д" Value="48"/>

<Level2 Type="корп" Value="3"/>

<Other>Российская Федерация, городской округ Королев</Other>

<Note> Российская Федерация, Московская область, городской округ Королев, город Королев, микрорайон Болшево, проезд Бурковский, дом 48, корпус 3 </Note>

- в отношении помещения (квартиры):

- <Address>

<OKATO>4643400000</OKATO>

<KLADR>50000090000543</KLADR>

<OKTMO>466734000001</OKTMO>

<Region>50</Region>

<City Type="г" Name="Королев"/>

<Locality Type="мкр" Name="Болшево"/>

<Street Type="проезд" Name="Бурковский"/>

<Level1 Type="д" Value="48"/>

<Level2 Type="корп" Value="3"/>

<Apartment Type="кв" Value="1"/>

<Other> Российская Федерация, городской округ Королев </Other>

<Note> Российская Федерация, Московская область, городской округ Королев, город Королев, микрорайон Болшево, проезд Бурковский, дом 48, корпус 3, кв.1 </Note>

2. Выявлены случаи, когда кадастровыми инженерами в межевых планах не указаны сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельных участках.

В соответствии с пунктом 35 Требований № 921 при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке

зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в соответствующих реквизитах межевого плана указываются кадастровые номера таких объектов недвижимости.

При отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости в данных реквизитах приводятся ранее присвоенные государственные учетные, инвентарные или условные номера, содержащиеся, в том числе в документах, имеющихся в распоряжении заказчика кадастровых работ. Реквизиты документов, содержащих информацию о ранее присвоенных номерах, указываются в разделе «Исходные данные». В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана приводится информация об отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости.

Дополнительно сообщаем о порядке снятия с государственного кадастрового учета частей земельных участков, образованных в связи с наличием на земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН до вступления в силу положений Закона о регистрации.

Действующим законодательством не предусмотрено формирование частей земельного участка под объектами недвижимости. Вместе с тем, ранее с целью последующего выкупа земельного участка была введена такая норма.

В настоящее время совместно с Министерством экономического развития Российской Федерации выработан механизм снятия с государственного кадастрового учета частей земельных участков, образованных в связи с наличием на земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведений о которых внесены в ЕГРН до вступления в силу положений Закона о регистрации.

В случае, если ранее была образована и учтена часть земельного участка, занятая объектом капитального строительства, прекратившем существование, при подготовке акта обследования с целью предоставления заявления о государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования такого объекта рекомендуется кадастровому инженеру в реквизите «Заключение кадастрового инженера» акта обследования приводить информацию о необходимости одновременного снятия с государственного кадастрового учета части земельного участка, занятой таким объектом капитального строительства с указанием учтенного номера этой части земельного участка.

В случае, если ранее была образована и учтена часть земельного участка, занятая объектом капитального строительства при подготовке технического плана с целью предоставления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете в связи с внесением в ЕГРН сведений об описании местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке или в связи с постановкой на государственный кадастровый учет объекта капитального строительства рекомендуется в разделе «Заключение кадастрового

инженера» технического плана приводить информацию о необходимости снятия с государственного кадастрового учета части земельного участка, занятой объектом капитального строительства. Государственный кадастровый учет изменений или постановка на государственный кадастровый учет, которого осуществляется, с указанием учетного номера такой части земельного участка.

В случае постановки на государственный кадастровый учет земельного участка, образованного в результате раздела, объединения, перераспределения земельного участка, в границах которого учтена часть (части) земельного участка, занятая (занятые) объектом капитального строительства рекомендуется в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана приводить информацию о частях исходного земельного участка, занятых объектами капитального строительства, с указанием их учетных номеров и обоснованием отсутствия необходимости их сохранения на вновь образуемых участках.

3. Выявлены случаи, когда кадастровыми инженерами нарушен порядок согласования местоположения границ (частей границ) земельных участков, установленных в судебном порядке.

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 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.

Предметом указанного в части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка.

Статьей 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предусмотрено, что вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. Неисполнение судебного постановления, а равно иное проявление неуважения к суду влечет за собой ответственность, предусмотренную федеральным законом.

Согласно пункту 68 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости, в случае, если предметом спора и рассмотрения в судебном процессе являлось именно местоположение границ земельного участка.

Учитывая изложенное, а также положения части 5 статьи 40 Закона № 221-ФЗ, согласование местоположения границы (части границы) земельного участка, установленной в судебном порядке, не осуществляется. В этом случае в состав межевого плана включается акт согласования местоположения границы (части границы) земельного участка (далее – Акт согласования). В графе «Способ и дата извещения» Акта согласования указываются реквизиты судебного решения.

В случае, если предметом иска являлось признание права собственности на определенный земельный участок, то есть установление юридического факта, поскольку у гражданина, отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие наличие у него права собственности на определенный земельный участок (местоположение границ земельного участка не являлось предметом рассмотрения в судебном процессе), местоположение границ земельного участка уточняется при выполнении кадастровых работ и подлежит согласованию в порядке, установленном статьями 39 - 40 Закона № 221-ФЗ.

4. Выявлены случаи, когда кадастровыми инженерами нарушен порядок согласования местоположения границ (частей границ) земельных участков, в случае отказа заинтересованного лица в представлении (предъявлении) необходимых для оформления акта согласования местоположения границ земельного участка сведений (реквизитов).

В соответствии с частью 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в Акте согласования 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.

Таким образом, действия кадастрового инженера по обработке персональных данных заинтересованных лиц осуществляются в целях выполнения возложенных законодательством Российской Федерации на кадастрового инженера полномочий.

В силу пункта 83 Требований № 921 в Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, либо их представителей. В отношении представителя юридического лица

дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником такого юридического лица.

В соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 26 Закона о регистрации осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного, отсутствие в Акте согласования сведений о реквизитах документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, в силу пункта 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета земельного участка.

Таким образом, в случае отказа заинтересованного лица в представлении (предъявлении) необходимых для оформления Акта согласования сведений (реквизитов), предусмотренных пунктом 83 Требований № 921, такое лицо не должно участвовать в согласовании местоположения границ земельного участка и заверять своей подписью Акт согласования. В указанном случае местоположение границ земельного участка может быть согласовано посредством проведения собрания заинтересованных лиц, при котором местоположение границ земельного участка считается согласованным, в том числе в случае, указанном в части 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ.

Руководитель

Т.А. Громова