

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

(по списку)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

01.12.2020 № 13-00437/20

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

**О комплексных кадастровых работах**

В связи с многочисленными обращениями, поступающими в Росреестр по вопросам, связанным с выполнением комплексных кадастровых работ, Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Росреестра направляет для сведения и учета в работе информацию, подготовленную по результатам рассмотрения поступающих в Росреестр обращений.

Приложение: в электронном виде на 43 л.

Начальник Управления  
законодательства в сфере  
регистрации недвижимости  
и кадастровой деятельности



Э.У. Галишин

**Позиция Росреестра по вопросам кадастровых инженеров,  
саморегулируемых организаций кадастровых инженеров,  
направленным в Росреестр при подготовке  
к вебинару по теме «Комплексные кадастровые работы»**

<b>№ п/п</b>	<b>Вопросы кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, направленных в Росреестр при подготовке к вебинару по теме «Комплексные кадастровые работы»</b>	<b>Позиция Росреестра</b>
1.	Как оформляются Росреестром замечания по карте-плану территории (согласно какой норме законодательства).	<p>Согласно части 3 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ, осуществляется на основании заявления о внесении сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, форма которого установлена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920, и карты-плана территории.</p> <p>В отношении представленных для осуществления государственного кадастрового учета документов, в том числе карты-плана территории, органом регистрации прав согласно части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ проводится правовая экспертиза на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены соответственно статьями 26 и 27 Закона № 218-ФЗ.</p>

		<p>При наличии оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета орган регистрации прав уведомляет заявителя о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (пункт 4 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Форма уведомления о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета утверждена приказом Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173.</p> <p>Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на положения Закона № 218-ФЗ (часть 5 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).</p>
2.	<p>Порядок исправления (устранения) в карте-плане территории замечаний, выявленных Росреестром (согласно какой норме законодательства).</p>	<p>Частью 2 статьи 26 Закона № 218-ФЗ установлено, что осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено статьей 26 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>При этом согласно части 5 статьи 29 Закона № 218-ФЗ уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на положения Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Устранение причин, послуживших основанием для приостановления, осуществляется в том же порядке, что и при государственном кадастровом учете, при этом правовая экспертиза, предусмотренная пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ проводится в отношении документов, предоставленных для устранения причин, послуживших основанием для приостановления. В случае если основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, предусмотренные статьей 26 Закона № 218-ФЗ, были выявлены в результате проведения правовой экспертизы</p>

		<p>карты-планы территории, то документом, необходимым для устранения причин приостановления, является доработанная с учетом замечаний карта-план территории.</p> <p>Карта-план территории, доработанная с учетом замечаний, указанных в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета, повторно представляется в орган регистрации прав в целях снятия приостановления и возобновления осуществления государственного кадастрового учета.</p> <p>Орган регистрации прав осуществляет государственный кадастровый учет в случае отсутствия оснований для отказа в государственном кадастровом учете, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета.</p>
3.	<p>Если имеются замечания у Росреестра, например к 3 земельным участкам из 50 указанных в карте-плана территории, возможно ли осуществление государственного кадастрового учета в отношении 47 земельных участков.</p>	<p>Исходя из положений части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ по результатам проведения правовой экспертизы документов, в том числе карты-плана территории, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, орган регистрации прав осуществляет одно из следующих действий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>вносит в ЕГРН установленные Законом № 218-ФЗ сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;</li> <li>уведомляет о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных Законом № 218-ФЗ;</li> <li>уведомляет об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных Законом № 218-ФЗ;</li> <li>уведомляет о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</li> </ul> <p>Таким образом, государственный кадастровый учет осуществляется одновременно в отношении всех объектов недвижимости, сведения о которых включены в карту-план</p>

		территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 статьи 43 Закона № 218-ФЗ.
4.	<p>При выполнении комплексных кадастровых работ выявлено здание, права на которое зарегистрированы в ЕГРН, а координаты контура здания отсутствуют в ЕГРН, границы земельного участка, занятого зданием, не установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. При уточнении координат контура здания в рамках комплексных кадастровых работ Территориальные органы Росреестра приостанавливают государственный кадастровый учет уточнения контура здания, так как отсутствует связь между земельным участком и зданием.</p>	<p>Исходя из положений частей 1 и 2 статьи 42.1 8 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) комплексные кадастровые работы выполняются в отношении всех расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ зданиях, сооружениях (за исключением линейных объектов), а также объектах незавершенного строительства, которые соответствуют следующим критериям:</p> <p>сведения о таких объектах недвижимости содержатся в ЕГРН;</p> <p>в ЕГРН отсутствует описание местоположения таких объектов недвижимости или такое описание не соответствует установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения.</p> <p>При этом в случае если в ЕГРН отсутствуют сведения о земельном участке, в границах которого расположено здание, сооружение, а также объект незавершенного строительства, в отношении которого выполнялись комплексные кадастровые работы, то строка «3» реквизита «2» «Характеристики здания, сооружения, объекта незавершенного строительства» раздела «Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке» не заполняется, а в строке «4» указанного реквизита указывается номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено данное здание, сооружение, объект незавершенного строительства.</p> <p>Необходимо также отметить, что в статье 26 Закона № 218-ФЗ отсутствует такое основание для приостановления осуществления государственного кадастрового учета в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, как отсутствие в ЕГРН сведений о земельном участке, в границах которого расположен такой объект недвижимости.</p>
5.	<p>О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на</p>	<p>Согласно пункту 2 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений (за исключением</p>

	<p>нескольких земельных участках или частично за границами земельного участка, на котором они расположены.</p>	<p>линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p> <p>В результате выполнения комплексных кадастровых работ согласно статье 42.4 Закона № 221-ФЗ обеспечивается в установленном Законом № 221-ФЗ и Законом № 218-ФЗ порядке подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.</p> <p>Согласно Требованиям к подготовке карты-плана территории, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 (далее – Требования № 734), здание, сооружение, объект незавершенного строительства может располагаться как на земельном участке (земельных участках), так и на территории кадастрового квартала, в случае, если земельный участок, на котором расположено здание или его часть, не сформирован (строки «3» и «4» реквизита «2» раздела «Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке»).</p> <p>Вместе с тем выявление в ходе комплексных кадастровых работ указанных в вопросе обстоятельств целесообразно отразить в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории. При этом данные обстоятельства согласно положениям части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета или невнесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости на основании карты-плана территории, но могут являться основанием для рассмотрения вопроса о наличии ошибки в определении границ земельного участка.</p>
6.	<p>Постановка земельного участка осуществляется на основании проекта межевания территории, в ЕГРН отсутствуют сведения об объекте капитального строительства,</p>	<p>Из содержания вопроса неясна сложившаяся ситуация относительно объектов недвижимости.</p> <p>Исходя из приведенной информации можно предположить, что на момент заключения муниципального контракта в ЕГРН отсутствуют сведения как о земельном участке, так и об объекте капитального строительства; согласно утвержденному</p>

	<p>расположенном на нем, однако фактически на данном земельном участке расположено здание – орган регистрации прав приостанавливает государственный кадастровый учет, т.к. земельный участок «не попадает в объекты ККР».</p>	<p>проекту межевания территории предусмотрено образование земельного участка. При этом в вопросе не указано, для какой цели планируется образование земельного участка – для размещения обсуждаемого объекта капитального строительства либо для иной цели; также не указано, является ли такой объект капитального строительства ранее учтенным объектом недвижимости и возможно ли внесение в ЕГРН сведений о нем в соответствии с положениями статьи 69 Закона № 218-ФЗ. Также из приведенной информации неясно, что подразумевается под словами «земельный участок не попадает в объекты ККР».</p> <p>Вместе с тем, если в отношении объекта капитального строительства имеются основания для внесения сведений о нем как о ранее учтенном объекте недвижимости по правилам частей 5 – 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, в силу пункта 3 части 2, части 4.1 статьи 42.6, части 6 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ необходимо обеспечить внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, определить его местоположение на земельном участке и включить в карту-план территории, указав в том числе кадастровый номер такого объекта в сведениях об образуемом земельном участке.</p> <p>Также обращаем внимание, что в строке 7 реквизита 3 раздела «Сведения об образуемых земельных участках» карты-плана территории предусмотрено указание кадастрового или иного номера (обозначения) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке.</p>
7.	<p>О соответствии требованиям действующего законодательства, применяемого Росреестром в протоколах проверки в «Личном кабинете», термина «чересполосица – 5 м» и замечания в отношении пересечений с границами исходных земельных участков, которые исправляются в рамках выполнения комплексных кадастровых работ.</p>	<p>При проведении пространственного анализа в автоматическом режиме в федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН) отображается информация о чересполосице, «буферная зона» которой согласно настройкам ФГИС ЕГРН составляет 5 м. Соответственно, информация о чересполосице отобразится в результатах проверки в случае, если смежные, по сведениям ЕГРН, земельные участки находятся на расстоянии до 5 метров друг от друга.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельного участка не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов</p>

		<p>недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.</p> <p>При этом в действующем законодательстве определение и содержание таких терминов, как «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица», не установлены.</p> <p>Закон № 218-ФЗ не содержит оснований для приостановления государственного кадастрового учета земельного участка в связи с наличием «чересполосицы». Кроме того, «разрыв» между участками, отображаемый во ФГИС ЕГРН как «чересполосица», может являться не оформленным в установленном порядке проездом.</p> <p>«Пересечение» границ образуемого и исходного земельных участков в соответствии с пунктами 20 и 20.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не является основанием приостановления государственного кадастрового учета, поскольку является исключением из установленных указанными пунктами правил.</p> <p>Вместе с тем выявление органом регистрации прав при проведении предусмотренной пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, несоответствий (несовпадений, разрывов) в местоположении границ земельных участков, являющихся смежными согласно сведениям ЕГРН или документам, на основании которых были образованы такие участки, является основанием для приостановления осуществления такого учета в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p>
8.	<p>В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями,</p>	<p>Образование при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, не указанных в части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, Законом № 221-ФЗ не предусмотрено.</p> <p>Таким образом, выполнение комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков, у которых вид разрешенного использования, указанный в проекте межевания территории, не соответствует видам разрешенного использования, указанным в пунктах</p>



<p>улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами. Образование таких земельных участков предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории однако в проекте межевания территории данные земельные участки имеют вид разрешенного использования «Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры», следовательно, относятся к пункту 3 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ: в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами. Как быть с земельными участками, фактически занятыми улицами и проездами, но имеющими согласно проекту межевания территории, разрешенное использование «Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры».</p>	<p>1, 3, 5 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, возможно только после приведения в проекте межевания территории вида разрешенного использования таких земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования, указанными в пунктах 1, 3, 5 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.</p>
---	--

<p>9.</p>	<p>В уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета указано: «В нарушение части 1 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ уточненное местоположение границ земельных участков определялось не в соответствии с нормами части 10 статьи 22 Закона № 218. В нарушение требований пункта 16 Требований № 734 в составе приложения карты-плана территории отсутствуют документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков, в соответствии с которыми было определено местоположение границ уточняемых земельных участков, поскольку во включенных в состав карты-планы территории документах отсутствуют сведения о лице, которому были предоставлены земельные участки. В состав карты-планы территории включаются документы без затирок и следов редактирования документов...»</p> <p>Орган местного самоуправления действительно предоставил кадастровому инженеру исходные документы с затирками и следами редактирования в части сведений о правообладателях</p>	<p>Особенности уточнения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ установлены статьей 42.8 Закона № 221-ФЗ, согласно части 1 которой уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется по правилам, предусмотренным частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Согласно части 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 его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.</p> <p>Включение в приложение к карте-плану территории копий документов, использованных при подготовке карты-плана территории предусмотрено пунктом 16 Требований № 734, согласно которому если при подготовке карты-плана территории использованы документы, указанные в подпунктах 3 – 5 пункта 15 Требований № 734, копии таких документов включаются в приложение к карте-плану территории.</p> <p>При этом полагаем, что при выполнении комплексных кадастровых работ не могут использоваться документы (их копии), содержащие затирки и признаки редактирования. Изменения в документах должны быть заверены печатью и подписью лица, осуществлявшего эти изменения, с указанием причины внесения таких изменений в документы. Кадастровым инженером, исполнителем комплексных кадастровых работ должны быть приведены соответствующие пояснения в пояснительной записке карты-плана территории о причинах наличия в документах, включенных в приложение к карте-плану территории, изменений.</p> <p>Также обращаем внимание, что в соответствии с частью 1 статьи 29.2 Закона</p>
-----------	---	--

<p>объектов недвижимости, ссылаясь на Закон о защите персональных данных. При этом кадастровый инженер не имел возможности самостоятельно получить документы из других источников без следов редактирования и затирок, так как архивы и Территориальные органы Росреестра не могут предоставить кадастровому инженеру указанные правоустанавливающие документы.</p> <p>Считаем, что на определение исходной конфигурации земельного участка не влияет удаление из исходного документа персональных данных лиц, которым были предоставлены данные земельные участки. Кроме того, копии документов, представленных кадастровым инженером, без затирок и следов редактирования есть в органе кадастрового учета.</p> <p>Есть мнение, что путем сличения номеров, серий, дат выдачи и других сведений орган кадастрового учета может самостоятельно определить подлинность исходных документов, приложенных к карте-плану территории.</p> <p>Каким образом можно устранить вышеуказанную причину приостановления государственного кадастрового учета.</p>	<p>№ 221-ФЗ кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение Требований № 734 и других федеральных законов, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а в соответствии с пунктом 8 части 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ обязан не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.</p> <p>Таким образом, принимая во внимание, что Законом № 221-ФЗ и Законом № 218-ФЗ предусмотрена обязанность кадастрового инженера при выполнении комплексных кадастровых работ осуществить уточнение границ земельных участков на основании документов, устанавливающих или подтверждающих право на земельный участок, и информирование правообладателей объектов недвижимости, а также в ходе кадастровых работ при согласовании границ земельных участков проверять и вносить в акт согласования местоположения границ сведения из документов, удостоверяющих личность, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, иными словами, работать в том числе с персональными данными правообладателей объектов недвижимости, внесение указанных в обращениях «изменений» в документы, устанавливающие или подтверждающие право на земельный участок, для обеспечения выполнения комплексных кадастровых работ считаем нецелесообразным.</p> <p>С учетом изложенного в указанном случае полагаем необходимым обратиться в орган местного самоуправления с целью получения документов (копий документов), которые не содержат затирок и следов редактирования.</p>
---	---

10.	<p>В уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета указано: «В карте-плане территории содержатся сведения об образуемых земельных участках ..., однако в распоряжении заместителя главы администрации города «Об утверждении документации по планировке застроенной территории кадастрового квартала» отсутствуют сведения об указанных образуемых участках...».</p> <p>Данные земельные участки действительно отсутствуют в документации по межеванию территории. Они были включены в состав комплексных кадастровых работ на основании возражений собственника объекта капитального строительства в рамках работы согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков и проекта карты-плана территории. Сведения об этих образуемых участках содержатся в карте-плане, утвержденном распоряжением заместителя главы администрации города «Об утверждении карты-плана кадастрового квартала ... при выполнении комплексных</p>	<p>Исходя из положений частей 1 и 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется образование:</p> <p>земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, а также земельных участков, занятых иными зданиями, сооружениями (за исключением линейных объектов), если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее – проект межевания территории);</p> <p>земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, в случае, если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания земельного участка или земельных участков, утвержденным в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;</p> <p>земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания территории либо проектом организации и застройки территории или иным документом, устанавливающим распределение земельных участков в границах такой территории;</p> <p>лесных участков в случае, если образование таких лесных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном лесным законодательством, проектной документацией лесных участков.</p> <p>Образование при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, не указанных в части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, Законом № 221-ФЗ не предусмотрено.</p> <p>Таким образом, для включения в состав объектов комплексных кадастровых работ земельных участков, образование которых должно осуществляться в соответствии</p>
-----	--	--

	<p>кадастровых работ».</p> <p>Должен ли кадастровый инженер включать в состав объектов комплексных кадастровых работ земельные участки, которые отсутствуют в проекте межевания территории, но выявлены фактически при проведении заседания согласительной комиссии.</p> <p>Каким образом можно устранить вышеуказанную причину приостановления государственного кадастрового учета.</p>	<p>с проектом межевания территории, сведения о таких земельных участках должны содержаться в проекте межевания территории.</p> <p>У исполнителя комплексных кадастровых работ отсутствуют основания для выполнения таких работ в связи с образованием земельных участков, которые «выявлены фактически при проведении заседания согласительной комиссии», но образование которых не предусмотрено ни одним проектным документом.</p> <p>Таким образом, сведения о таких земельных участках не должны включаться в карту-план территории, а устранение такой причины приостановления осуществляется путем исключения из карты-плана территории сведений о подобных земельных участках. Собственнику объекта капитального строительства необходимо в этом случае решить вопрос о внесении изменений в утвержденный проект межевания территории или о разработке нового проекта межевания территории, содержащего сведения об интересующем его земельном участке, обеспечивать выполнение кадастровых работ и государственный кадастровый учет такого земельного участка.</p>
11.	<p>В уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета указано: «В представленной карте-плane территории имеются сведения об образуемом земельном участке хх:хх:хххххх:3У59 с разрешенным использованием «земельные участки (территории) общего пользования». Вместе с тем в карте-плane территории имеются сведения об объекте капитального строительства (здание столярного цеха) с кадастровым номером хх:хх:хххххх:759, который при построении, по предоставленным координатам, расположен в границах</p>	<p>К сожалению, в вопросе не достаточно четко изложена ситуация, так как, с одной стороны, «объект капитального строительства (здание столярного цеха) с кадастровым номером хх:хх:хххххх:759, который при построении по координатам, расположен в границах данного образуемого земельного участка и в границах земельного участка с кадастровым номером хх:хх:хххххх:769», а с другой «часть контура здания с кадастровым номером хх:хх:хххххх:759 останется на землях неразграниченной собственности».</p> <p>Порядок устранения указанных в вопросе несоответствий в местоположении границ образуемого земельного участка с номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:3У59, объекта капитального строительства (здание столярного цеха) с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:759 и земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:769 зависит от причин возникновения указанных несоответствий, которые должны были быть выявлены кадастровым инженером, исполнителем комплексных кадастровых работ в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.</p> <p>Причиной указанных в вопросе несоответствий может быть либо наличие реестровой</p>

<p>данного образуемого земельного участка и в границах земельного участка с кадастровым номером хх:хх:хххххх:769».</p> <p>Фактически часть объекта капитального строительства, сведения о местоположении которого уточняются в карте-плане территории, находится на вновь образуемом участке земель общего пользования, пересекая при этом и выходя за границу уточненного ранее земельного участка (участок не является объектом комплексных кадастровых работ, т.к. сведения в ЕГРН о нем уточненные). Кадастровый инженер выявил неправильное использование земельного участка, в результате чего здание возведено за его границами и попадает на земли общего пользования. Документы, на основании которых в ЕГРН внесены сведения о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером хх:хх:хххххх:769, не доказывают наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении его границ. В документации по планировке территории при образовании земельного участка под дорожно-уличную сеть</p>	<p>ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:769, в границах которого расположено здание столярного цеха, либо ошибка, допущенная при определении в ходе комплексных кадастровых работ контура здания столярного цеха, либо ошибка, допущенная при строительстве здания столярного цеха (за пределами земельного участка, который был предоставлен для этих целей), либо ошибка, допущенная при проектировании границ как земельного участка № ХХ:ХХ:ХХХХХХ:769, так и подлежащего образованию земельного участка ХХ:ХХ:ХХХХХХ:3У59 (например, при разработке проекта межевания территории не были учтены сведения ЕГРН).</p> <p>Частью 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ предусмотрено, что в результате выполнения комплексных кадастровых работ в том числе осуществляется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>уточнение местоположения границ земельных участков (пункт 1);</li> <li>установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ (пункт 2);</li> <li>обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости (пункт 5).</li> </ul> <p>Таким образом, возможные действия кадастрового инженера зависят от причин возникновения такой ситуации.</p>
---	---

с условным номером хх:хх:ххххх:ЗУ59 этот момент не учтен. Таким образом, при уточнении местоположения объекта капитального строительства (здание столярного цеха) с кадастровым номером хх:хх:ххххх:759 выявлено, что часть его фактически расположена за пределами отведенного земельного участка, при этом накладывается на образуемый земельный участок с условным номером хх:хх:ххххх:ЗУ59 с разрешенным использованием «земельные участки (территории) общего пользования».

Как поступить кадастровому инженеру.

Нужно ли вносить изменения в проект межевания территории в отношении границ земельного участка с условным номером хх:хх:ххххх:ЗУ59. При этом необходимо учесть, что часть контура здания с кадастровым номером хх:хх:ххххх:759 останется на землях неразграниченной собственности.

Возможно, в рамках комплексных кадастровых работ необходимо сделать перераспределение земельного участка с кадастровым номером хх:хх:ххххх:769 с землями неразграниченной собственности, чтобы контур здания располагался на отведенном земельном

	<p>участке, а также внести изменения в границу земельного участка с условным номером хх:хх:ххххх:ЗУ59 в части исключения площади здания.</p>	
12.	<p>В уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета указано, что имеются несоответствия между описанием контуров зданий по фактической ситуации на местности и сведениями технических паспортов на данные объекты капитального строительства. В соответствии с уведомлением о приостановлении государственного кадастрового учета наложено арест на недвижимое имущество. При этом в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета отсутствует информация о направлении межведомственных запросов о снятии арестов. Также кадастровый инженер не знает, каким образом самостоятельно можно устранить данную причину приостановления.</p> <p>Как возможно осуществить кадастровый учет объектов при выполнении комплексных кадастровых работ при наличии ареста.</p> <p>Необходимо ли исключить</p>	<p>Верховным Судом Российской Федерации в определении от 7 октября 2015 г. по делу № А41-47432/2012 высказана правовая позиция, что установление или изменение уникальных характеристик арестованного земельного участка, определяющих его существование как объекта гражданского оборота, не являются юридически значимыми действиями по распоряжению таким объектом, его преобразованию. Напротив, уточнение уникальных характеристик арестованного имущества направлено на установление четких пределов ограничения прав собственника (владельца) в связи с наложением ареста на недвижимое имущество и способствует не только фиксации существующего положения спора, но и достижению высшей степени правовой определенности вещно-правовых отношений.</p> <p>Учитывая изложенное, осуществление государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости не предусматривает действий по распоряжению недвижимым имуществом. При этом в случае наличия (поступления) в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении предусмотренных пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом государственный регистратор прав при принятии решения об осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости должен исходить из существа наложенного ареста (запрета) и при необходимости обращаться за разъяснениями в орган, наложивший соответствующий арест (запрет) относительно возможности осуществления учетных действий.</p>



	<p>перечисленные в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета объекты недвижимости из комплексных кадастровых работ либо необходим иной порядок действий. Какой именно.</p>	
13.	<p>В уведомлении о приостановлении указано, что в отношении объектов с кадастровыми номерами :395 и :384 имеются записи о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу ПАО «Сбербанк России». Требуемое согласие залогодержателя ПАО «Сбербанк Россия» кадастровый инженер получить не может.</p> <p>Как устранить данную причину приостановления. Можно ли исключить перечисленные в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета объекты недвижимости (находящиеся в залоге у залогодержателя) из комплексных кадастровых работ.</p>	<p>Главой 4.1 Закона № 221-ФЗ не установлены особенности выполнения комплексных кадастровых работ и внесения в ЕГРН сведений, полученных в результате таких работ, в отношении обремененных залогом объектов недвижимости. Порядок внесения в ЕГРН сведений в результате выполнения комплексных кадастровых работ установлен частью 16 статьи 41, частями 3 – 8 статьи 43 Закона № 218-ФЗ и также не предусматривает представление в орган регистрации прав согласия каких-либо лиц при уточнении описания местоположения объекта недвижимости.</p> <p>В соответствии с пунктом 24 Требований в реквизите «7» пояснительной записки по усмотрению лица, выполняющего комплексные кадастровые работы, указывается информация о выполнении комплексных кадастровых работ (например, если необходимо дополнительно обосновать результаты комплексных кадастровых работ). Пояснения вносятся по каждому разделу, включенному в карту-план территории (в последовательности включения сведений об объектах недвижимости в соответствующий раздел карты-плана территории).</p> <p>Вместе с тем согласно пункту 4 статьи 11.2, пункту 6 статьи 11.8 Земельного кодекса образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия залогодержателей исходных земельных участков; залог сохраняется в отношении образуемых земельных участков, измененных земельных участков, если иное не предусмотрено федеральным законом.</p> <p>В силу части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия</p>

		<p>залогодержателя, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ или договором об ипотеке.</p> <p>Принимая во внимание изложенное, полагаем, что в случае наличия залога в отношении земельного участка, из которого предусмотрено образование других земельных участков, в ходе комплексных кадастровых работ необходимо получение согласия залогодержателя и включение его в приложение к карте-плану территории с соответствующими пояснениями в пояснительной записке. Получение согласия залогодержателя в случае уточнения местоположения границ находящегося в залоге земельного участка не требуется.</p> <p>В случае если в результате предпринятых заказчиком или исполнителем комплексных кадастровых работ действий по получению согласия залогодержателя такое согласие не будет получено, такой объект недвижимости, полагаем, следует исключить из состава объектов комплексных кадастровых работ, при этом соответствующие объяснения о причинах исключения объекта недвижимости из состава объектов комплексных кадастровых работ должны быть приведены в пояснительной записке.</p>
14.	<p>Согласно законодательству Российской Федерации, комплексные кадастровые работы выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов: зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p> <p>Соответственно, можно ли не включать вновь созданные ОКСы в карту-план</p>	<p>Из вопроса неясно, что именно подразумевается под «вновь созданными ОКСами».</p> <p>Согласно пункту 3 части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ комплексные кадастровые работы выполняются только в отношении зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p>

	территории.	
15.	<p>О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении объекта недвижимости, который прекратил свое существование в связи с его гибелью или уничтожением, но, по сведениям ЕГРН, на момент выполнения комплексных кадастровых работ находится в границах земельного участка, являющегося объектом комплексных кадастровых работ.</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех объектов недвижимости, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, расположенных на территории, являющейся территорией выполнения комплексных кадастровых работ. Сведения об объектах недвижимости, которые на момент выполнения комплексных кадастровых работ прекратили свое существование в связи с гибелью или уничтожением, но с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета и (или) о регистрации прекращения права на такие объекты недвижимости в орган регистрации прав их собственники не обращались, в карту-план территории не включаются.</p> <p>Законом № 221-ФЗ не установлена обязанность кадастрового инженера по подготовке в рамках выполнения комплексных кадастровых работ акта обследования в отношении таких прекративших существование объектов недвижимости и осуществлению или инициирование действий по снятию с государственного кадастрового учета и (или) регистрации прекращения права на такие объекты недвижимости.</p> <p>При этом в соответствии с пунктом 24 Требований № 734 в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости не включены в карту-план территории.</p>
16.	<p>О включении в карту-план территории сведений о земельном участке, в отношении которого в указанном в части 5 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ случае по независящим от исполнителя комплексных кадастровых работ причинам не получено согласие правообладателя такого земельного участка с результатами комплексных</p>	<p>Согласно пункту 32.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ и площади земельного участка на основании карты-плана территории такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет меньше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, за исключением случая, предусмотренного частью 5 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ.</p>

	<p>кадастровых работ.</p>	<p>В соответствии с частью 5 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, в том числе в случае исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, получено значение площади земельного участка, которое меньше значения площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, и отсутствует возможность соблюдения требований пункта 1 части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ, сведения о таком земельном участке включаются в карту-план территории при наличии письменного согласия правообладателя такого земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ, которое включается в приложение к соответствующей карте-плану территории.</p> <p>Таким образом, при отсутствии письменного согласия правообладателя такого земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ сведения о таком земельном участке в карту-план территории не включаются.</p> <p>При этом в соответствии с пунктом 24 Требований № 734 в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости не включены в карту-план территории.</p>
17.	<p>Об информировании органом регистрации прав исполнителя комплексных кадастровых работ о поступлении в орган регистрации прав межевых планов в отношении земельных участков, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.</p>	<p>Законом № 218-ФЗ в редакции Федерального закона от 17.06.2019 № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 150-ФЗ) предусмотрено, что при наличии в органе регистрации прав информации о выполнении на территории определенного кадастрового квартала комплексных кадастровых работ орган регистрации прав уведомляет по адресу электронной почты заказчика и исполнителя комплексных кадастровых работ:</p> <p>о поступлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, расположенных на территории, в отношении которой осуществляется выполнение комплексных кадастровых работ, о результатах рассмотрения указанного заявления, а также</p>

		<p>о кадастровом инженер, подготовившем представленный с заявлением межевой план (часть 16 статьи 41 Закона № 218-ФЗ);</p> <p>поступлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, расположенного на территории, в отношении которой осуществляется выполнение комплексных кадастровых работ, о результатах рассмотрения указанного заявления, а также о кадастровом инженер, подготовившем представленный с заявлением межевой план (часть 7 статьи 43 Закона № 218-ФЗ).</p>
18.	<p>О действиях органа регистрации прав при выявлении расхождений сведений о земельном участке, содержащихся в ЕГРН и внесенных на основании межевого плана, и сведений, содержащихся в карте-плане территории.</p>	<p>Частью 8 статьи 43 Закона № 218-ФЗ в редакции Закона № 150-ФЗ установлено следующее:</p> <p>если представленная в орган регистрации прав по результатам комплексных кадастровых работ карта-план территории подготовлена без учета результатов кадастровых работ и государственного кадастрового учета в отношении земельных участков, указанных в части 7 статьи 43 или части 16 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, и в карте-плане территории отсутствуют сведения об указанной в части 3 статьи 61 Закона № 221-ФЗ ошибке в описании местоположения границ таких земельных участков, орган регистрации прав осуществляет государственный кадастровый учет земельных участков или внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков, за исключением сведений об указанных в части 7 статьи 43 или части 16 статьи 41 Закона № 218-ФЗ земельных участках, если осуществление таких действий не влечет пересечение границ земельных участков (вне зависимости от наличия или отсутствия в карте-плане территории сведений о земельном споре о местоположении границ таких земельных участков) или необходимость изменения описания местоположения границ земельных участков, смежных и (или) не смежных с указанными в части 7 статьи 43 или части 16 статьи 41 Закона № 218-ФЗ земельными участками;</p> <p>при наличии в карте-плане территории сведений об указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ ошибке в описании местоположения границ земельных участков, указанных в части 7 статьи 43 или части 16 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, орган</p>

		<p>регистрации прав вносит в ЕГРН содержащиеся в карте-плане территории сведения о местоположении границ таких земельных участков, в том числе осуществляет их государственный кадастровый учет.</p> <p>Таким образом, действия органа регистрации прав или установление приоритета сведений о земельном участке зависят от того, учтена исполнителем комплексных кадастровых работ направленная органом регистрация прав информация о результатах кадастрового учета земельных участков в период выполнения комплексных кадастровых работ или нет, а также от того, каким образом такая информация была учтена. В случае если информация о результатах кадастрового учета земельных участков исполнителем комплексных кадастровых работ не была учтена при подготовке карты-плана территории, данное обстоятельство не является причиной приостановления внесения в ЕГРН сведений на основании представленной карты-плана территории, и содержащиеся в карте-плане территории сведения подлежат внесению в ЕГРН в отношении других земельных участков при соблюдении установленных частью 8 статьи 43 Закона № 218-ФЗ условий, то есть если внесение таких сведений не влечет пересечения границ или необходимости изменения описания местоположения границ земельных участков, смежных и (или) не смежных с земельными участками, сведения о которых были внесены в ЕГРН по результатам кадастровых работ, выполненных на территории выполнения комплексных кадастровых работ.</p>
19.	<p>О сроках направления исполнителем комплексных кадастровых работ в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых</p>	<p>Законом № 221-ФЗ не установлены сроки для направления исполнителем комплексных кадастровых работ извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ правообладателям объектов недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ объектами комплексных кадастровых работ.</p> <p>Вместе с тем согласно части 1 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ в течение десяти рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ заказчик комплексных кадастровых работ обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения комплексных кадастровых работ.</p>

	работ.	Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, исполнитель комплексных кадастровых работ в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ должен направить извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ в срок, указанный в части 1 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ, по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами кадастровых работ, сведения о которых содержатся в ЕГРН.
20.	О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о правах на которые отсутствуют в ЕГРН.	<p>Законом № 150-ФЗ пункт 3 части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ изложен в новой редакции и не содержит указания на необходимость наличия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объекты капитального строительства.</p> <p>Наличие зарегистрированных в ЕГРН прав на земельные участки и на объекты капитального строительства, кроме объектов незавершенного строительства, не требовалось и в соответствии с ранее действовавшей редакцией главы 4.1 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Таким образом, положениями Закона № 221-ФЗ не установлено в качестве обязательного условия для включения объекта недвижимости в перечень объектов комплексных кадастровых работ наличие в ЕГРН сведений о его правообладателе. В противном случае выполнение комплексных кадастровых работ было бы невозможно в отношении объектов недвижимости, которые в соответствии со статьей 69 Закона № 218-ФЗ признаются ранее учтенными с ранее возникшими правами, которые по юридической силе приравниваются к записям в ЕГРН (например, пункт 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).</p>
21.	Об определении местоположения границ ранее учтенных земельных участков (без границ на местности), занятых гаражными боксами в едином блоке гаражей, сведения о которых содержатся в ЕГРН, в случае если правообладатели таких земельных	<p>В соответствии с частью 6 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ правообладатели объектов недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ объектами комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ.</p> <p>При этом наличие доступа в гараж или гаражный бокс не позволяет решить вопрос по определению уточненного местоположения границ такого земельного участка,</p>

<p>участков, уведомленные в установленном Законом № 221-ФЗ порядке, не предоставили доступ для проведения необходимых при выполнении комплексных кадастровых работ измерений.</p>	<p>поскольку не позволит определить толщину стен по причине возведения таких гаражей путем блокированной застройки.</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется по правилам, предусмотренным частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Согласно пункту 26 Требований № 734 при заполнении текстовой части карты-плана территории указывается метод определения координат характерных точек границ земельных участков, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который применялся при осуществлении комплексных кадастровых работ, обеспечивающий точность определения таких координат в соответствии с установленными для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования требованиями к точности:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) геодезический метод (например, метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);</li> <li>2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);</li> <li>3) аналитический метод.</li> </ol> <p>В отношении земельных участков, отнесенных к землям лесного фонда, землям сельскохозяйственного назначения, координаты характерных точек их границ, не являющихся одновременно характерными точками границ земельных участков, отнесенных к иным категориям земель, могут определяться картометрическим методом.</p> <p>Также допускается применение картометрического и (или) фотограмметрического методов определения координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, границ земельных участков иных категорий (земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного</p>
---	---



		<p>строительства, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения) в комплексе с иными методами определения координат (кроме аналитического) при одновременном соблюдении установленных данным пунктом условий с использованием материалов, полученных в том числе с использованием беспилотных летательных аппаратов.</p> <p>Таким образом, в указанном случае представляется целесообразным применение метода или совокупности методов, позволяющих определить местоположение границ земельных участков, занятых каждым из гаражей (гаражных боксов) с учетом их типовых размеров, типового местоположения границ, поскольку, как правило, указанные объекты по своим характеристикам являются идентичными.</p>
22.	<p>О ранее учтенных объектах капитального строительства, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, имеющих в распоряжении исполнителя и заказчика комплексных кадастровых работ, сведения, в том числе сведения ЕГРН, и документы о которых не позволяют идентифицировать их на местности, ни по адресу (указан только город, или ГСК, а номера гаража нет), ни по правообладателю (сведения о правообладателе в ЕГРН отсутствуют).</p>	<p>Включение в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведений о ранее учтенных объектах недвижимости осуществлялось в Порядке, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1 (далее – Порядок № 1).</p> <p>Согласно пункту 5 Порядка № 1 источниками для включения в ГКН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости являлись:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;</li> <li>сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра объектов капитального строительства;</li> <li>технические и кадастровые паспорта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, хранящиеся в архивах органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;</li> <li>акты органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (в части сведений о кадастровой стоимости ранее учтенных объектов недвижимости).</li> </ul> <p>В соответствии с частью 2.1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ технические паспорта,</p>

		<p>оценочная и иная хранившаяся по состоянию на 1 января 2013 г. в органах (организациях) технической инвентаризации учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное, далее – Документация) являются собственностью субъекта Российской Федерации. Хранение Документации относится к полномочиям соответствующего субъекта Российской Федерации.</p> <p>Сведения, содержащиеся в Документации, являются общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом. Копии Документации, содержащиеся в ней общедоступные сведения, предоставляются по запросам любых лиц (часть 2.6 статьи 45 Закона № 221-ФЗ). Копии указанных в части 2.1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ технических паспортов, оценочной и иной документации (регистрационных книг, реестров, правоустанавливающих документов и т. п.) и содержащиеся в них сведения предоставляются бесплатно в том числе по запросу органа государственной власти или органа местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого запроса (часть 2.8 статьи 45 Закона № 221-ФЗ).</p> <p>Кроме того, в случае если объектами недвижимости, как указано в вопросе, являются гаражи в гаражном кооперативе, решение вопроса идентификации объектов может быть реализовано с привлечением председателя такого кооператива или органа местного самоуправления по месту нахождения такого кооператива.</p>
23.	<p>О документах, на основании которых выполняются комплексные кадастровые работы на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в том числе в связи с образованием земельных участков.</p>	<p>Согласно пункту 3 части 6 статьи 42.1 и части 2 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в отношении земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, комплексные кадастровые работы выполняются в соответствии с утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории либо в случае, если применительно к такой территории утвержден проект организации и застройки территории или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах такой территории,</p>

	<p>на основании указанных проекта или документа (при наличии таких утвержденных проекта или документа).</p> <p>При этом следует учитывать, что в силу части 9 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) образование земельных участков из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан или в совместную собственность членов указанного объединения, на основании утвержденного проекта организации и застройки данной территории допускалось только до 1 января 2020 года. Вследствие чего после 1 января 2020 г. образование земельных участков на такой территории возможно только при наличии утвержденного проекта межевания этой территории.</p> <p>Указанные положения не распространяются на случаи уточнения в соответствии с утвержденным проектом организации и застройки данной территории местоположения границ ранее учтенных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН. При наличии документов, позволяющих внести в ЕГРН сведения о земельных участках, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в том числе земельного участка общего назначения, как о ранее учтенных, после внесения в ЕГРН сведений о таких земельных участках уточнение местоположения их границ в ходе выполнения комплексных кадастровых работ может быть осуществлено на основании документов, перечисленных в части 2 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Относительно утвержденного в настоящее время органом местного самоуправления «плана-схемы территории СНТ», отмечаем, что такой «план-схема территории СНТ» к документам, на основании которых может осуществляться образование земельных участков, не относится. Утверждение (принятие) такого документа действующим законодательством, в том числе Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p>
--	--

		(далее – Закон № 217-ФЗ), или ранее действовавшим законодательством не предусмотрено.
24.	<p>О включении в карту-план территории сведений в отношении земельного участка, площадь которого, полученная в результате выполнения комплексных кадастровых работ, не соответствует положениям статей 42.8 и (или) 42.9 Закона № 221-ФЗ, и в силу действующего законодательства отсутствует возможность его преобразования в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.</p>	<p>Согласно пункту 5 части 2 статьи 42.6 и части 4 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, за исключением случая исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, получено значение площади земельного участка, которое превышает значение площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством, либо более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен, исполнитель комплексных кадастровых работ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) устанавливает местоположение границ земельного участка в соответствии с требованиями части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ и включает сведения о таком земельном участке в проект карты-плана территории;</li> <li>2) готовит информацию о возможности образования земельных участков на территории выполнения комплексных кадастровых работ, включающую кадастровые номера исходных земельных участков, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков, и направляет сведения о таких земельных участках (включая сведения о местоположении фактических границ и площади земельных участков) заказчику комплексных кадастровых работ.</li> </ol> <p>Согласно части 2 статьи 42.9 Закона № 221-ФЗ площадь земельного участка, относящегося к земельным участкам, указанным в части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ требований, может отличаться от площади такого земельного участка, указанной в документе, предусмотренном частью 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, не более чем на десять процентов.</p> <p>В случае если площадь указанного в части 2 статьи 42.9 Закона № 221-ФЗ</p>

		<p>образуемого земельного участка отличается от площади такого земельного участка, указанной в документе, предусмотренном частью 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, более чем на десять процентов, то сведения о таком земельном участке, учитывая положения пункта 42 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в карту-план территории не включаются.</p>
25.	<p>О земельных участках, у которых в ходе выполнения комплексных кадастровых работ выявлено пересечение с границами земельных участков, расположенных за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ.</p>	<p>В случаях выявления несоответствий (пересечений) в местоположении границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, с границами смежного с ним земельного участка, расположенного за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии со сведениями ЕГРН о таком земельном участке исполнителю комплексных кадастровых работ необходимо установить возможные причины возникновения указанных обстоятельств (в связи с технической ошибкой, допущенной органом регистрации прав, с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении такого смежного земельного участка или исполнителем комплексных кадастровых работ).</p> <p>В случае если причиной пересечения границ является техническая ошибка (например, сведения ЕГРН о местоположении границы смежного земельного участка не соответствуют сведениям, содержащимся в документах реестрового дела) или реестровая ошибка, такая ошибка устраняется в порядке, установленном статьей 61 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Если ошибка допущена кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении смежного земельного участка, расположенного за пределами территории выполнения комплексных кадастровых работ, то такая ошибка согласно статье 61 Закона № 218-ФЗ может быть исправлена, в том числе на основании:</p> <p>представленных правообладателем такого земельного участка заявления о государственном кадастровом учете изменений и межевого плана (в том числе, подготовленного с учетом положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ);</p> <p>вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что такая ошибка может быть исправлена также в рамках выполнения комплексных кадастровых работ, если квартал, в котором расположен</p>

		<p>такой смежный земельный участок, будет являться предметом государственного или муниципального контракта на выполнение таких работ.</p> <p>Если такая ошибка возникла из документа, на основании которого выполнялись кадастровые работы в отношении смежного земельного участка, то исправление этой ошибки потребует изменения документа, на основании которого расположенный в другом кадастровом квартале земельный участок был образован.</p> <p>В случае отсутствия возможности разрешения вопроса об устранении ошибки, являющейся причиной пересечения границ земельных участков в период выполнения комплексных кадастровых работ, комплексные кадастровые работы в отношении земельного участка, у которого выявлена такая проблема в описании границ, не выполняются, в карту-план территории сведения о таком земельном участке не включаются, но в пояснительной записке приводится соответствующее пояснение-обоснование.</p>
26.	<p>Об образовании земельного участка, занятого многоквартирным домом (двухквартирным домом), при наличии в ЕГРН сведений о земельных участках, занятых помещениями в этом многоквартирном доме («земельные участки под квартирами»).</p>	<p>Исходя из положений пункта 2 части 1, пункта 3 части 2, пункта 1 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, при выполнении комплексных кадастровых работ образование земельного участка, занятого многоквартирным домом, обеспечивается в случае, если его образование предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории.</p> <p>При этом необходимо отметить, что образование такого земельного участка должно осуществляться с учетом требований, предусмотренных главой I.1 Земельного кодекса, в том числе с учетом положений пункта 4 статьи 11.2 Земельного кодекса, согласно которому образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, за исключением, предусмотренных данным пунктом случаев.</p> <p>В случае отсутствия возможности образования земельного участка, занятого многоквартирным домом (двухквартирным домом), в отношении которого в ЕГРН содержатся сведения о земельных участках, занятых помещениями в таком</p>

		<p>многоквартирном доме, в отношении указанных земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ возможно осуществить только уточнение местоположения их границ и включение сведений об указанных земельных участках в раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» карты-плана территории.</p>
27.	<p>О соответствии конфигурации и (или) этажности здания, представленного в карте-плане территории, конфигурации и (или) этажности, отраженных в технических паспортах, на основании которых сведения об этих объектах были внесены в ЕГРН.</p>	<p>Согласно пункту 2 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Определение количества этажей или этажности (количества наземных и (или) надземных этажей) при комплексных кадастровых работах не осуществляется и в форме карты-плана территории не указывается. В этой связи, по мнению Росреестра, отсутствуют основания для приостановления государственного кадастрового учета в связи с несоответствием этажности представленного в карте-плане территории здания этажности этого здания, отраженной в техническом паспорте.</p> <p>Целью внесения сведений об объектах недвижимости на основании карты-плана территории является восполнение пробела в сведениях ЕГРН в части пространственных данных об отраженных в карте-плане территории объектах недвижимости или приведение их в соответствие с актуальными требованиями законодательства. Например, согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37, было предусмотрено составление и включение в инвентарное дело на домовладение (здание) в виде трех отдельно сброшюрованных в обложки групп документов. К первой группе относились материалы, составленные в результате последней инвентаризации, в частности, технический паспорт на домовладение (здание), план земельного участка, поэтажный план здания, экспликация к поэтажному плану. Ко второй группе относились все правоустанавливающие документы или копии с них, сброшюрованные в хронологическом порядке, относящиеся к периоду до начала деятельности учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также информация, представляемая названным органом о праве собственности</p>

		<p>на объект. К третьей группе – журналы подсчета площадей, технические документы, составленные в результате предшествующих обследований (инвентаризации), расположенные в указанной выше последовательности. Внешние размеры здания отражались на плане земельного участка, который не являлся составной частью технического паспорта, и в таблице «III. Описание зданий и сооружений» технического паспорта в виде сведений о размерах по наружному обмеру: длина, м, ширина, м, площадь (вероятно, застройки), кв. м.</p> <p>Таким образом, отраженные в техническом паспорте сведения об объекте капитального строительства не соответствуют современному представлению о местоположении объекта капитального строительства на земельном участке (контуре) и не могут являться предметом для сравнения с данными, включенными в карту-план территории.</p> <p>Согласно пункту 2 Требований № 734 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.</p> <p>Раздел «Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке» согласно пункту 7 Требований № 734 включается в состав карты-плана территории, если в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ расположены указанные в подпункте 7 пункта 3 Требований № 734 здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, описание местоположения которых отсутствует в ЕГРН или не соответствует установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, и в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.</p>
--	--	---



		<p>При этом пунктом 30 Требований № 734 контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства определяется как замкнутая линия, образуемая проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.</p>
28.	<p>О возможности выполнения комплексных кадастровых работ на основании проекта межевания территории, который, по мнению исполнителя, не соответствует требованиям законодательства о градостроительной деятельности, в частности пунктам 1 – 3 части 7 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).</p>	<p>Пунктами 1 – 3 части 7 статьи 43 ГрК РФ предусмотрено, что материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) границы существующих земельных участков;</li> <li>2) границы зон с особыми условиями использования территорий;</li> <li>3) местоположение существующих объектов капитального строительства.</li> </ol> <p>В этой связи обращаем внимание, что согласно части 3 статьи 43 ГрК РФ материалы по обоснованию не относятся к утверждаемой части проекта межевания территории, не содержат сведения о подлежащих образованию земельных участках (части 4 – 6 статьи 43 ГрК РФ), в то время как Законом № 221-ФЗ установлено единственное требование к проекту межевания территории, согласно которому проект межевания территории должен быть утвержден в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке.</p> <p>Таким образом, несоответствие, по мнению исполнителя комплексных кадастровых работ, проекта межевания территории пунктам 1 – 3 части 7 статьи 43 ГрК РФ не является основанием неприменения такого проекта межевания территории при выполнении комплексных кадастровых работ и образования в соответствии с ним новых земельных участков, в том числе с учетом того, что, как представляется, на момент выполнения комплексных кадастровых работ решение об утверждении проекта межевания территории не отменено и не оспорено (в том числе применительно к отдельным частям проекта межевания территории).</p> <p>Вместе с тем, по мнению Росреестра, при выявлении несоответствия сведений о местоположении объектов комплексных кадастровых работ, содержащихся</p>

		<p>в утвержденном проекте межевания территории, сведениям о таких объектах недвижимости на местности исполнитель комплексных кадастровых работ должен уведомить о данном факте заказчика комплексных кадастровых работ в целях принятия последним мер, необходимых по устранению указанных несоответствий.</p> <p>В случае если в период выполнения комплексных кадастровых работ в проект межевания территории не будут внесены необходимые изменения, образование земельных участков в соответствии с таким проектом межевания территории приведет к пересечению границ земельных участков и (или) новым ошибкам в описании местоположения границ земельных участков. Выполнять работы по образованию земельных участков в соответствии с таким проектом межевания территории нецелесообразно.</p> <p>Также обращаем внимание, что в соответствии с изменениями, внесенными Законом № 150-ФЗ, уточнение местоположения границ учтенных земельных участков на основании проекта межевания территории не допускается.</p>
29.	О применении при выполнении комплексных кадастровых работ проекта межевания территории, утвержденного после заключения муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.	В Законе № 221-ФЗ отсутствуют положения, устанавливающие ограничения или какие-либо условия относительно даты утверждения проекта межевания территории, используемого при выполнении комплексных кадастровых работ.
30.	О необходимости наличия положительного решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан об одобрении проекта планировки и (или) проекта межевания территории, если садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение	Согласно пункту 1 статьи 32 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в редакции Закона № 171-ФЗ, утратил силу с 1 января 2019 года в связи с изданием Закона № 217-ФЗ,) подготовка и утверждение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории осуществляются в соответствии с ГрК РФ. Проект планировки территории и (или) проект межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения до их утверждения должны были быть одобрены общим собранием членов соответствующего объединения (собранием уполномоченных).

	<p>граждан создано до вступления в силу Закона № 217-ФЗ.</p>	<p>Согласно части 4 статьи 23 Закона № 217-ФЗ документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства или огородничества, должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества до ее утверждения.</p> <p>Таким образом, решение общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан об одобрении проекта планировки и (или) проекта межевания территории необходимо для утверждения проекта межевания территории, а для выполнения комплексных кадастровых работ не требуется.</p>
31.	<p>О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков, которые частично расположены за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ (часть земельного участка выходит за границы кадастрового квартала, в границах которого выполняются комплексные кадастровые работы, один из обособленных участков единого землепользования расположен за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ).</p>	<p>Исходя из положений частей 1 и 4 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ территорией выполнения кадастровых работ является либо территория в границах одного кадастрового квартала, либо территория, включающая в себя территории нескольких смежных кадастровых кварталов; выполнение комплексных кадастровых работ в отношении части кадастрового квартала Законом № 221-ФЗ в настоящее время не допускается.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 Требований № 734 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.</p> <p>Согласно Порядку кадастрового деления территории Российской Федерации, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877, местоположение границ единиц кадастрового деления может быть уточнено на основании документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков.</p> <p>Таким образом, если объекты недвижимости фактически частично расположены в кадастровом квартале, который не является территорией выполнения комплексных кадастровых работ, то сведения о таких объектах недвижимости могут быть включены в карту-план территории.</p>

		<p>При этом в соответствии с пунктом 24 Требований № 734 в реквизите «7» пояснительной записки приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости включены в карту-план территории.</p>
32.	<p>О квалификации внесенных в ЕГРН до 2013 года сведений о площади ранее учтенных земельных участков, занятых многоквартирными домами, при отсутствии документов об образовании таких земельных участков и документов, являющихся основанием для внесения в ЕГРН таких сведений, или внесение таких сведений по материалам, в соответствии с которыми площадь земельного участка определена по отмотке дома без прилегающей территории.</p>	<p>Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p>Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 ГрК РФ. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.</p> <p>В соответствии с частью 4 статьи 43 ГрК РФ при подготовке проектов межевания территорий размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.</p> <p>Таким образом, в 2013 году границы земельного участка, занятого многоквартирным домом, должны были быть определены исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, либо при отсутствии такого документа – в соответствии с утвержденным</p>

		<p>проектом межевания территории. Несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, занятого многоквартирным домом, сведениям о местоположении границ такого земельного участка в вышеуказанных документах может быть квалифицировано как реестровая ошибка, при этом несоответствие сведений о размерах земельных участков, содержащихся в указанных выше документах, современным требованиям к размерам таких земельных участков ошибкой, в том числе реестровой ошибкой, не является, приведение размеров земельных участков в соответствие с современными требованиям осуществляется путем утверждения проекта межевания территории и образования новых земельных участков.</p>
33.	<p>О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков, которые были образованы без учета их фактического местоположения и границы которых не соответствуют фактическому положению объекта капитального строительства, для размещения которого участок был образован (наличие таких границ препятствует установлению границ иных участков в кадастровом квартале).</p>	<p>Исправление такого рода ошибок и обеспечение уточнения местоположения границ описываемых земельных участков и иных земельных участков в кадастровом квартале возможно после изменения содержания документов, в соответствии с которыми было осуществлено образование земельных участков, проектирование границ которых выполнено с ошибками.</p> <p>В случае изменения их содержания в части определения границ земельных участков (которое может быть осуществлено в том числе в соответствии с решением суда) при выполнении комплексных кадастровых работ возможно будет осуществить исправление таких ошибок, поскольку содержание документов, на основании которых ранее был осуществлен государственный кадастровый учет, не будет соответствовать документу, на основании которого были выполнены кадастровые работы. Указанные обстоятельства целесообразно отразить в пояснительной записке.</p>
34.	<p>О допустимых пределах изменения конфигурации земельных участков при уточнении в ходе комплексных кадастровых работ местоположения его границ.</p>	<p>Законодательство Российской Федерации не раскрывало и не раскрывает понятие «конфигурация земельного участка». Вместе с тем, по мнению Росреестра:</p> <p>под конфигурацией земельного участка понимается совокупность внутренних углов и горизонтальных положений границ земельного участка;</p> <p>конфигурация земельного участка после уточнения местоположения его границ не может существенно отличаться от конфигурации, содержащейся в документах, указанных в части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, если прежние значения внутренних углов и горизонтальных положений сохранились, конфигурация земельного участка не</p>

		<p>считается измененной.</p> <p>Принимая во внимание, что понятие «существенно» является субъективным и нормативно не определено, а частью 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ и пунктами 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ допускается изменение площади земельного участка в результате уточнения местоположения границ этого земельного участка в установленных указанными положениями пределах, то изменение конфигурации земельного участка с учетом фактически сложившегося положения границ на местности 15 лет и более допустимо в пределах, установленных для изменения площади такого земельного участка.</p> <p>Таким образом, законом допускается изменение конфигурации и площади земельного участка в указанных выше пределах, если указанные действия не нарушают прав и законных интересов иных лиц.</p> <p>В целях защиты прав и законных интересов лиц, являющихся правообладателями земельных участков, в отношении которых при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется уточнение местоположения границ и смежных с ними земельных участков, статьей 42.10 Закона № 221-ФЗ предусмотрено проведение согласования местоположения уточненных границ земельных участков.</p>
35.	<p>О применении положений приказа Минэкономразвития России от 06.11.2019. № 728 (далее – Приказ № 728) в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, выявленных в ходе комплексных кадастровых работ, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы.</p>	<p>Если выявленные в ходе комплексных кадастровых работ объекты, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, обладают признаками объектов недвижимости, сведения о них согласно части 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ подлежат отражению в форме сведений о выявленных объектах, утвержденной Приказом № 728. При этом в соответствии с пунктами 9 и 10 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в отношении зданий в реквизите «2» раздела «7» формы сведений о выявленных объектах, утвержденной Приказом № 728, подлежит указанию его площадь, а в отношении сооружения могут быть указаны как площадь, так и площадь застройки. Указанные характеристики подлежат определению по правилам, установленным приложением № 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (с 01.01.2021 – приложением № 2 к приказу Росреестра</p>

		<p>от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (зарегистрирован Минюстом России 16.11.2020, регистрационный № 60938).</p> <p>Вместе с тем, если в ходе комплексных кадастровых работ выявлены объекты недвижимости, для создания которых в соответствии с действующим законодательством не требуется получения разрешения на строительства (к примеру, объекты вспомогательного использования, хозяйственные постройки), при наличии у лица, использующего земельный участок, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на такой земельный участок, в отношении такого рода объектов сведения в порядке, установленном частью 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, направлению не подлежат.</p>
36.	<p>О внесении в ЕГРН сведений о характеристиках здания, соответствующих уточненному в ходе выполнения комплексных кадастровых работ местоположению такого здания на земельном участке.</p>	<p>Исходя из положений Закона № 218-ФЗ, внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости осуществляется в заявительном порядке.</p> <p>Внесение в ЕГРН основных сведений об объектах недвижимости, к которым согласно статье 8 Закона № 218-ФЗ относятся в том числе сведения о площади объекта недвижимости, осуществляется в результате государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости (статья 13 Закона № 218-ФЗ) на основании технического плана здания, если объектом недвижимости является здание (статьи 14, 24 Закона № 218-ФЗ).</p>
37.	<p>При выполнении комплексных кадастровых работ в отношении кадастровых кварталов ХХ:ХХ:ХХХХХХ; ХХ:ХХ:ХХХХХХ была использована в качестве исходного документа копия проекта «Планировка и застройка садоводческого товарищества</p>	<p>Для выполнения комплексных кадастровых работ должны использоваться документы имеющие юридическую силу.</p> <p>Согласно пункту 3.1 ГОСТа Р 7.0.8-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения», утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 17.10.2013 № 1185-ст:</p>

<p>«Аврора», разработанного Объединенным хозрасчетным проектно-производственным архитектурно-планировочным бюро в 1989 г. (г. Кострома). Оригинал проекта отсутствует, в связи с чем нет возможности представить, более качественную сканированную копию проекта. Также были использованы в работе все проекты корректировки данного проекта (исходного первоначального документа). Все исходные материалы были предоставлены Комитетом имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации Костромского муниципального района Костромской области. Однако было получено уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета, в котором одним из замечаний было «...Включенный в приложение к карте-плану территории «Проект НСТ Аврора от 30.06.1989 № б/н» отсканирован не в полноцветном режиме, что не соответствует пункту 11 приказа Минэкономразвития России от 21.11.2016. № 734». Что делать</p>	<p>копия документа – это экземпляр документа, полностью воспроизводящий информацию подлинника документа (подпункт 23);</p> <p>заверенная копия документа – это копия документа, на которой в соответствии с установленным порядком проставлены реквизиты, обеспечивающие ее юридическую значимость (подпункт 25).</p> <p>Таким образом, для выполнения комплексных кадастровых работ копии документов могут применяться только в случае если они заверены в установленном порядке.</p>
---	--



	в рассматриваемом случае для устранения указанной причины приостановления.	
38.	<p>Правильно ли понимаем, что при исправлении реестровой ошибки в местоположении земельного участка полученная площадь не должна быть меньше площади земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов;</li> <li>- сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством;</li> <li>- сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.</li> </ul>	<p>Согласно части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в ходе комплексных кадастровых работ при уточнении местоположения границ земельного участка (в том числе в целях исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка) его площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ требований, не должна быть:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов;</li> <li>2) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством;</li> <li>3) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.</li> </ol>
39.	<p>В части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ отсутствуют положения о том, что в результате комплексных кадастровых работ обеспечивается образование земельных участков, на которых не расположены здания,</p>	<p>Из вопроса неясно, какими именно «соответствующими документами» предусмотрено образование земельных участков, на которых не расположены здания или не являющихся земельными участками общего пользования.</p> <p>Согласно пункту 2 части 1 статьи 42.1 Закона № 218-ФЗ комплексные кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, образование которых предусмотрено документами, указанными в части 6 указанной статьи. При этом</p>

	<p>или не являющихся земельными участками общего пользования.</p> <p>Как мы полагаем, такие земельные участки все же подлежат образованию, если это предусмотрено соответствующими документами.</p>	<p>к земельным участкам, не занятым зданиями, относятся земельные участки, указанные в пунктах 2 и 4 части 6 статьи 42.1 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Таким образом, при выполнении комплексных кадастровых работ образование земельных участков, не указанных в части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, Законом № 221-ФЗ не предусмотрено.</p>
40.	<p>В настоящее время активно продвигается информация о целесообразности при выполнении комплексных кадастровых работ использовать стереофотограмметрический метод определения координат характерных точек границ (контуров) объектов недвижимости.</p> <p>На практике является ли этот метод оптимальным или есть другие альтернативные методы, которые позволяют качественно, в устанавливаемые контрактом сроки, с надлежащей точностью определять координаты.</p>	<p>Методы определения координат, применяемые при выполнении комплексных кадастровых работ, установлены пунктом 26 Требований № 734.</p>
41.	<p>Как образовать земельные участки по проекту межевания территории, если согласно проекту межевания территории участки образуются в 2 (3) этапа, а комплексные кадастровые работы по закону выполняются один раз.</p>	<p>При выполнении комплексных кадастровых работ предусмотрено образование земельных участков, указанных в части 6 статьи 41.1 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Порядок образования земельных участков установлен Земельным кодексом, при этом ни Земельным кодексом, на ГрК РФ образование земельных участков в несколько «этапов» не предусмотрено.</p> <p>Согласно части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях,</p>

		<p>сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также – объекты недвижимости), <u>которые подтверждают существование такого объекта недвижимости</u> с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.</p> <p>Таким образом, исходя из пункта 1 статьи 11.2 Земельного кодекса и части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ, при выполнении комплексных кадастровых работ образование земельных участков осуществляется либо из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, учтенных в ЕГРН.</p>
42.	<p>Необходимо ли включать в комплексные кадастровые работы земельные участки, образование которых предполагается проектом межевания территории после снятия земельных участков под ними. На данный момент участки под образуемыми участками числятся временными и не сняты с учета.</p>	<p>Из вопроса неясно, что означает «земельные участки, образование которых предполагается проектом межевания территории после снятия земельных участков под ними».</p> <p>Согласно части 7 статьи 72 Закона № 218-ФЗ временный характер сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости, предусмотренный статьей 24 Закона 221-ФЗ (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года), сохраняется до момента государственной регистрации права 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.</p> <p>По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из ЕГРН в порядке, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>Образование новых объектов недвижимости из объекта недвижимости, внесенные в ЕГРН сведения о котором носят временный характер, не допускается. В течение срока</p>

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.

Как уже было отмечено, при выполнении комплексных кадастровых работ образование земельных участков осуществляется либо из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, учтенных в ЕГРН.

Если до завершения подготовки проекта карты-плана территории земельные участки, сведения о которых носят временный характер, будут исключены из ЕГРН, что будет подтверждено содержанием полученного повторно кадастрового плана территории, сведения о предусмотренных проектом межевания территории образуемых земельных участках на основании выполненных комплексных кадастровых работ (не переписанных из проекта межевания территории) могут быть включены в проект карты-плана территории до представления в согласительную комиссию.

В случае если земельные участки, сведения о которых носят временный характер, не будут исключены из ЕГРН, образование новых земельных участков из них или из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается. Также необходимо принимать во внимание, что пересечение границ земельных участков, сведения о которых представлены в орган регистрации прав в карте-плане территории и содержатся в ЕГРН, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета.