

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО**

**от 13.10.2020 № 13-00294/20**

**О КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ**

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление) рассмотрело обращение Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» по вопросам, возникающим при выполнении комплексных кадастровых работ, и сообщает.

В соответствии с Положением о Росреестре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 (далее - Положение № 457), Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению № 457 Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу Управление полагает возможным отметить следующее.

По вопросу 1 обращения.

Для выполнения комплексных кадастровых работ должны использоваться документы, соответствующие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 3.1 ГОСТ 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:

копия документа - это экземпляр документа, полностью воспроизводящий информацию подлинника документа (подпункт 23);

заверенная копия документа - это копия документа, на которой в соответствии с установленным порядком проставлены реквизиты, обеспечивающие ее юридическую значимость (подпункт 25).

Таким образом, для выполнения комплексных кадастровых работ копии документов могут применяться только в случае, если они заверены в установленном порядке.

По вопросу 2 обращения.

Если выявленные в ходе комплексных кадастровых работ объекты, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее - 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 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) подлежат отражению в форме сведений о выявленных объектах, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 06.11.2019 № 728. Исходя из приведенного в вопросе примера (баня) можно сделать вывод, что речь идет о хозяйственных постройках на земельных участках для ведения садоводства или для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта. В этом случае необходимо определить, соответствует ли такая постройка признакам объекта недвижимости. Также отмечаем, что для возведения подобных построек получение разрешения на строительство или согласование ее строительства по правилам статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется. Документами, на основании которых оформляются права на такие объекты являются технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок, если право на участок не было зарегистрировано.

Таким образом, при наличии у лица, использующего земельный участок, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на такой земельный участок, в отношении такого рода объектов не требуется отражать информацию в порядке, установленном частью 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.

По вопросу 3 обращения.

Исходя из положений частей 3, 5 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ, пунктов 32, 32.1 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.08.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) при уточнении в ходе комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка, в связи с устранением реестровой ошибки, его площадь, определенная с учетом установленных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (далее - Приказ № 90) требований, не должна быть:

- меньше площади земельного участка, 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;

- больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ), более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством;

- больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ), более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

Вместе с тем, согласно 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:

- 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;

- 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.

Таким образом, требования частей 3 и 4 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в случае увеличения площади земельного участка не распространяются на случай исправления реестровой ошибки в описании границ земельного участка и его площади. Сведения о таком земельном участке отражаются в разделе «Сведения об уточняемых земельных участках, необходимые для исправления реестровых ошибок в сведениях о местоположении их границ» карты-плана территории.

По вопросу 4 обращения.

Исходя из положений частей 1 и 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется образование:

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);

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»;

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;

лесных участков в случае, если образование таких лесных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном лесным законодательством, проектной документацией лесных участков.

Образование при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, не указанных в части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, Законом № 221-ФЗ не предусмотрено.

По вопросу 5 обращения.

Исходя из положений пункта 26 Требований к подготовке карты-плана территории, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734, при выполнении комплексных кадастровых работ для определения координат характерных точек границ земельных участков, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства могут применяться следующие методы:

геодезический метод (например, метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы);

метод спутниковых геодезических измерений (определений); аналитический метод;

картометрический метод 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;

картометрический и (или) фотограмметрический в отношении земельных участков иных категорий (земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного 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 наблюдении следующих условий:

картографические материалы или материалы дистанционного зондирования Земли содержатся в государственных фондах пространственных данных;

указанные материалы позволяют определить значения координат характерных точек границ земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с установленными для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования требованиями к точности;

указанные материалы позволяют достоверно определить положение на местности границ земельных участков (например, границы земельного участка закреплены объектом искусственного происхождения и такой объект местности отображен на используемых картографических материалах или материалах дистанционного зондирования Земли).

При этом применяемый в ходе комплексных кадастровых работ метод определения координат характерных точек должен обеспечивать точность определения таких координат, не хуже установленной Приказом № 90.

Начальник Управления законодательства  
в сфере регистрации недвижимости  
и кадастровой деятельности  
Э.У. Галишин