

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
**ПИСЬМО**  
**от 28.09.2020 № 13-8521-АБ/20**

**О КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела обращение Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее - обращение) и сообщает.

В соответствии с Положением о Росреестре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 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 затронутым в обращении вопросам Росреестр полагает возможным отметить следующее.

1. О сроках направления исполнителем комплексных кадастровых работ в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ (пункт 1 обращения).

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.

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.

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, исполнитель комплексных кадастровых работ в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закон № 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 указаны в полученном для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровом плане территории соответствующего кадастрового квартала.

2. О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о правах на которые отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (пункт 2 обращения).

Федеральным законом 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) пункт 3 части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ изложен в новой редакции и не содержит указания на необходимость наличия в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о зарегистрированных правах на объекты капитального строительства.

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.

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

Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 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»).

3. О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на нескольких земельных участках или частично за границами земельного участка, на котором они расположены (подпункт 1 пункта 3 обращения).

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 линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

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.

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 землях (строки «3» и «4» реквизита «2» раздела «Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке»).

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 внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости на основании карты-плана территории, но может являться основанием для рассмотрения вопроса о наличии ошибки в определении границ земельного участка.

4. 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 участков, уведомленные в установленном Законом № 221-ФЗ, порядке не предоставили доступ для проведения необходимых при выполнении комплексных кадастровых работ измерений (подпункт 2 пункта 3 обращения).

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.

При этом наличие доступа в гараж или гаражный бокс не позволяет решить вопрос по определению уточненного местоположения границ такого земельного участка, поскольку не позволит определить толщину стен по причине возведения таких гаражей путем блокированной застройки.

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.

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:

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

метод спутниковых геодезических измерений (определений);

аналитический 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, могут определяться картометрическим методом.

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 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.

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.

5. О ранее учтенных объектах капитального строительства, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, имеющиеся 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) (подпункты 3, 4 пункта 3 обращения).

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).

Согласно пункту 5 Порядка источниками для включения в ГКН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости являлись:

сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра объектов капитального строительства;

технические и кадастровые паспорта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, хранящиеся в архивах органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;

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).

В соответствии с частью 2.1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ технические паспорта, 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.

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 тому подобного) и содержащиеся в них сведения предоставляются бесплатно в том числе по запросу органа государственной власти (кроме органа регистрации прав) или органа местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого запроса (часть 2.8 статьи 45 Закона № 221-ФЗ).

Информация, необходимая для идентификации ранее учтенного объекта недвижимости на местности, может быть получена из документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости были включены в ЕГРН. Кроме того, в случае если объектами недвижимости, как указано в вопросе, являются гаражи в гаражном кооперативе, решение вопроса идентификации объектов может быть решено с привлечением председателя такого кооператива или органа местного самоуправления по месту нахождения такого кооператива.

6. 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 (подпункт 5 пункта 3 обращения).

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. 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 осуществление или инициирование действий по снятию с государственного кадастрового учета и (или) регистрации прекращения права на такие объекты недвижимости.

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.

7. 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 кадастровых работ (первый абзац подпункта 6 пункта 3 обращения).

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.

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 входит в состав приложения к соответствующей карте-плану территории.

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.

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.

8. Об основаниях для исключения объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, расположенного в пределах территории выполнения

комплексных кадастровых работ из перечня объектов комплексных кадастровых работ (второй абзац подпункта 6 пункта 3 обращения).

Законом № 221-ФЗ не предусмотрены «процедуры» исключения тех или иных объектов недвижимости из перечня объектов, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы, в связи с чем не предусмотрено установление случаев, являющихся основаниями для исключения объектов недвижимости из такого перечня.

В карту-план территории включаются сведения обо всех объектах недвижимости, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. Вместе с тем полагаем возможным не включать в карту-план территории сведения об объектах недвижимости в случаях, указанных в пунктах 6, 7, 13, 14 настоящего письма.

При этом в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории исполнителем комплексных кадастровых работ должна быть приведена информация об обстоятельствах, препятствующих выполнению комплексных кадастровых работ и о предпринятых исполнителем комплексных кадастровых работ мерах по их преодолению, позволяющие органу регистрации прав оценить обоснованность не включения сведений о таких объектах недвижимости в карту-план территории.

9. 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 (второй пункт 3, пункт 13 обращения).

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, на основании указанных проекта или документа (при наличии таких утвержденных проекта или документа).

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 (в соответствии с) 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. 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.

Относительно утвержденной органом местного самоуправления в настоящее время «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»

(далее - Закон № 217-ФЗ) или ранее действовавшим законодательством не предусмотрено.

10. 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 (пункт 4 обращения).

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.

В соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) образование земельного участка не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

При этом в действующем законодательстве определение и содержание таких терминов как «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» не установлены.

Закон № 218-ФЗ не содержит оснований для приостановления государственного кадастрового учета земельного участка в связи с наличием «чересполосицы». «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.

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.

11. 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 (второй абзац пункта 5 обращения).

Законом № 218-ФЗ в редакции Закона № 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:

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 о кадастровом инженере, подготовившем представленный с заявлением межевой план (часть 16 статьи 41 Закона № 218-ФЗ);

о 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 инженеру, подготовившем представленный с заявлением межевой план (часть 7 статьи 43 Закона № 218-ФЗ).

12. О действиях органа регистрации прав при выявлении расхождений сведений о земельном участке, содержащихся в ЕГРН и внесенных на основании межевого плана, сведениям, содержащимся в карте-плане территории (абзацы первый, третий, четвертый пункта 5 и пункт 9 обращения).

Частью 8 статьи 43 Закона № 218-ФЗ в редакции Закона № 150-ФЗ установлено следующее:

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;

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 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.

Таким образом, действия органа регистрации прав или установление приоритета сведений о земельном участке зависят от того, учтена ли 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 пересечение границ или необходимость 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.

Действующим законодательством не предусмотрено повторное утверждение ранее утвержденной карты-плана территории в случае внесения в нее изменений в рамках доработки по устранению замечаний органа регистрации прав, указанных в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета.

13. 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 (пункт 6 обращения).

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:

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 и направляет сведения о таких земельных участках (включая сведения о местоположении фактических границ и площади земельных участков) заказчику комплексных кадастровых работ.

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.

В случае если площадь указанного в части 2 статьи 42.9 Закона № 221-ФЗ 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.

14. 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 (пункт 7 обращения).

Пунктом 49 Требований № 734 не предусмотрено указание в строке «Иные сведения» сведений о том, что земельный участок - объект комплексных кадастровых работ имеет пересечение границ с земельным участком, расположенным в другом кадастровом квартале.

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).

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.

Если такая ошибка возникла из документа, на основании которого выполнялись кадастровые работы в отношении такого смежного земельного участка, то исправление такой ошибки может потребовать изменения документа, на основании

которого расположенный в другом кадастровом квартале земельный участок был образован.

Если такая ошибка допущена кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении такого 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: представленных правообладателем такого земельного участка заявления о государственном кадастровом учете изменений и хмежевого плана (в том числе, подготовленного с учетом положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ); на основании вступившего в законную силу решения суда.

Дополнительно отмечаем, что такая ошибка может быть исправлена также в рамках выполнения комплексных кадастровых работ, если квартал, в котором расположен такой смежный земельный участок, будет являться предметом государственного или муниципального контракта на выполнение таких работ.

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.

15. 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») (пункт 8 обращения).

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.

При этом необходимо отметить, что образование такого земельного участка должно осуществляться с учетом требований, предусмотренных Главой 1.1 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.

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 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.

16. О соответствии конфигурации и (или) этажности здания, представленного в карте-плане территории, конфигурации и (или) этажности указанных зданий, отраженных в технических паспортах, на основании которых сведения об этих объектах были внесены в ЕГРН (пункт 10 обращения).

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. 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.

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. 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.

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.

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.

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.

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.

17. 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) (пункт 11 обращения).

Указанными положениями ГрК РФ предусмотрено, что материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства.

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.

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).

Вместе с тем, по мнению Росреестра, исполнитель комплексных кадастровых работ при выявлении несоответствия сведений о местоположении объектов комплексных кадастровых, содержащихся в утвержденном проекте межевания территории сведениям о таких объектах недвижимости на местности, должен уведомить о данном факте заказчика комплексных кадастровых работ в целях принятия последним необходимых мер по устранению указанных несоответствий.

18. О применении при выполнении комплексных кадастровых работ проекта межевания территории, утвержденного после заключения муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ (пункт 12 обращения).

В Законе № 221 -ФЗ отсутствуют положения, устанавливающие ограничения или какие-либо условия относительно даты утверждения проекта межевания территории, используемого при выполнении комплексных кадастровых работ.

19. 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 граждан создано до вступления в силу Закона № 217-ФЗ (пункт 14 обращения).

Согласно пункту 1 статьи 32 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (утратил силу утратил силу с 1 января 2019 года в связи с изданием Закона № 217-ФЗ, в редакции Закона № 171-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).

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.

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.

20. 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) (пункт 15 обращения).

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.

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.

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.

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.

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.

21. 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 (пункт 16 обращения).

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.

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. 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.

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 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 современным требованиям осуществляется путем утверждения проекта межевания территории и образования новых земельных участков.

22. 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) (пункт 18 обращения).

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.

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.

23. О допустимых пределах изменения конфигурации земельных участков при уточнении в ходе комплексных кадастровых работ местоположения его границ (пункт 19 обращения).

Законодательство Российской Федерации не раскрывало и не раскрывает понятие «конфигурация земельного участка». Вместе с тем, по мнению Росреестра:

под конфигурацией земельного участка понимается совокупность внутренних углов и горизонтальных проложений границ земельного участка;

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 считается измененной.

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.

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.

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.

24. 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 (пункт 20 обращения).

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.

25. О внесении в ЕГРН сведений о характеристиках здания, соответствующих уточненному в ходе выполнения комплексных кадастровых работ местоположению такого здания на земельном участке (пункт 21 обращения).

Исходя из положений Закона № 218-ФЗ внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости осуществляется в заявительном порядке.

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 (статья 14, 24 Закона № 218-ФЗ).

Статс –секретарь –  
заместитель руководителя  
А.И. Бутовецкий