

**Вопросы по проведению комплексных кадастровых работ**

№ п/п	Вопросы кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров	Позиция СПЦА Росреестра
1.	<p>При образовании, уточнении/исправлении земельных участков не соблюдаются требования, установленные п.59 приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке» (далее – Требования), а именно собственники земельных участков отказываются представлять Заказчикам работ письменные договора/соглашения на основании которых обеспечивается доступ. Таким образом, проведение учетно-регистрационных действий в отношении данных земельных участков в силу действующего порядка невозможно осуществить.</p> <p>Согласно п.59 Требованиям сведения об обеспечении доступом земельных участков посредством смежных земельных участков включаются в карту-план территории на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым предоставлены такие земельные участки.</p>	<p>Пунктом 26 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусмотрено, что отсутствие доступа к земельному участку в отношении которого осуществляется государственный кадастровый учет, является основанием для приостановления осуществления такого государственного кадастрового учета.</p> <p>В связи с этим при отсутствии возможности указания в карте-плане территории сведений об обеспечении доступом земельного участка посредством смежных земельных участков, в карту-план территории сведения о таком земельном участке не включаются, в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>
2.	<p>При уточнении местоположения границ земельных участков, в качестве документа, подтверждающего местоположение границ земельных участков возможно использовать план организации садоводческого товарищества. Однако, при фактическом определении координат характерных точек границ земельных участков, выявляется их несоответствие плану организации садоводческого товарищества. Допускаются ли отклонения местоположения фактических границ земельных участков от границ, содержащихся в плане организации садоводческого товарищества?</p>	<p>Согласно статье 42.8 Закона № 221-ФЗ Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ): уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ (далее – ККР) осуществляется по правилам, предусмотренным частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ при уточнении местоположения границ земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, местоположение границ этих земельных участков определяется с использованием утвержденных в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории или проекта организации и застройки территории либо другого устанавливающего распределение земельных участков в границах такой территории документа (при наличии данных проектов или документа), а также с учетом требований, предусмотренных частью 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Таким образом при уточнении местоположения границ земельного участка при выполнении ККР допускается изменение конфигурации и площади земельного участка в пределах, установленных частью 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ и пунктами 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p>
3.	<p>При ККР на территории садоводческого товарищества на основании плана организации садоводческого товарищества, выявляются противоречия в нумерации земельных участков, содержащихся в плане организации садоводческого товарищества и фактическом</p>	<p>В соответствии с частью 1.1 статьи 43 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</p>

	<p>расположении земельных участков. Как поступать в таком случае?</p>	<p>границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. В этом случае допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Согласно пункту 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если местонахождение объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или местоположению объекта недвижимости (при отсутствии адреса).</p> <p>При этом указанный случай не будет являться основанием для принятия решения о приостановлении учетных действий в случае, если указанное несоответствие возникло в связи с изменением адреса объекта недвижимости.</p> <p>Кроме того, полагаем, что в случае определения местоположения границ в соответствии с документами об образовании земельного участка, сведения о нарушении порядка адресации, а также обоснования местоположения границ земельного участка может быть приведено в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка».</p>
4.	<p>Что делать, если отсутствует доступ к объектам при проведении ККР.</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении ККР осуществляется по правилам, предусмотренным частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Исходя из положений пункта 34 Требований, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 (далее – Требования № П/0337, при выполнении ККР могут быть использованы методы определения координат, позволяющие определить координаты характерных точек границ (контуров) объектов ККР без непосредственного доступа к таким объектам, например, аналитический метод, картометрический и (или) фотограмметрический методы.</p> <p>Таким образом, в указанном случае представляется целесообразным применение метода или совокупности методов, позволяющих определить местоположение объектов комплексных кадастровых работ без непосредственного присутствия правообладателя на земельном участке, в том числе определив координаты смежных земельных участков.</p>
5.	<p>Если выяснится, что ранее учтенные земельные участки, которые числятся в границах населенного пункта фактически расположены за пределами и наоборот.</p>	<p>Если земельный участок фактически расположен в границах территории выполнения ККР, то сведения о таком объекте недвижимости включаются в карту-план территории.</p> <p>ККР в отношении земельных участков, по сведениям ЕГРН находящихся в кадастровом квартале, в отношении которого выполняются ККР, но фактически расположенных в иных кадастровых кварталах, не выполняются и сведения о таких объектах в карту-план территории не включаются.</p> <p>При этом в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории в соответствии с пунктом 28 Требований № П/0337 приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости включены или не включены в карту-план территории.</p>
6.	<p>Как вносить изменения в сведения ЕГРН по зарегистрированным объектам капитального строительства, если они поменяли свои</p>	<p>В случае выполнения ККР, в соответствии с частями 1 и 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных</p>

	<p>параметры, основания для внесения.</p>	<p>участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, при этом изменение сведений о других параметрах объектов капитального строительства не осуществляется.</p> <p>Внесение в ЕГРН основных сведений об объектах недвижимости осуществляется в результате государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости (статья 13 Закона № 218-ФЗ) на основании технического плана (статья 14, 24 Закона № 218-ФЗ).</p>
7.	<p>Перемещение соседнего земельного участка на уточняемый земельный участок. (Несоответствие сведений о координатах характерных точек границ земельного участка его фактическому местоположению).</p> <p>Такая ошибка чаще всего происходит с сохранением конфигурации и площади земельного участка.</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 пределами 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 ККР).</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 ККР, 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 межевого плана (в том числе, подготовленного с учетом положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ); вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что такая ошибка может быть исправлена также в рамках выполнения ККР, если кадастровый квартал, в котором расположен 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 ККР, ККР работы в отношении земельного участка, в описании местоположения границ которого содержится такая ошибка, не выполняются, в карту-план территории сведения о таком земельном участке не включаются, в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>
8.	<p>При проведении ККР на земельных участках, которые находятся на территории единого землепользования.</p>	<p>Земельный участок, представляющий собой Единое землепользование, может быть объектом ККР в том случае, если он полностью (целиком) расположен в границах территории выполнения ККР.</p> <p>Если обособленные участки такого земельного участка находятся в разных кадастровых кварталах, то весь объект находится в кадастровом квартале с порядковым номером "0", границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового</p>

		<p>района (пункт 8 порядка кадастрового деления, пункт 3 порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877).</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ выполнение ККР в отношении части территории кадастрового квартала возможно только в случае если такая часть кадастрового квартала в соответствии с частью 1 статьи 42.11 Закона № 221-ФЗ является территорией выполнения ККР финансируемых за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ.</p> <p>Сведения о таком земельном участке в карту-план не включаются, а в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>
9.	Оповещение населения о проведении комплексных кадастровых работ.	<p>Порядок извещения о начале выполнения ККР установлен частями 1 – 3 статьи 42.7, частями 4 и 5 статьи 42.11 Закона № 221-ФЗ. Запрет на иные способы извещения о начале выполнения ККР Законом № 221-ФЗ не установлен.</p>
10.	<p>В ЕГРН содержатся сведения о земельных участках с видом разрешенного использования «Для эксплуатации индивидуального гаража», «Для установки и эксплуатации гаража», «Под эксплуатацию гаража», «Под гараж», «Гараж», «Под коммунально-складские объекты» и т.п. (виды разрешенного использования применялись до утверждения Правил землепользования и застройки), в отношении которых в настоящее время проводятся ККР.</p> <p>Правилами землепользования и застройки Великого Новгорода (далее – Правила) установлены предельные размеры земельных участков (минимальная/ максимальная площадь земельных участков) для видов разрешенного использования «2.7.1 Хранение автотранспорта» и «2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд».</p> <p>Просим разъяснить возможно ли при уточнении границ земельных участков и исправлении реестровых ошибок о местоположении границ земельных участков с видом разрешенного использования, отличным от вида разрешенного использования, установленного действующими Правилами, применить установленные правилами предельные размеры земельных участков без изменения или приведения в соответствие с Правилами вида разрешенного использования земельного участка.</p>	<p>Согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.</p> <p>Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (часть 4 статьи 37 ГрК РФ).</p> <p>Таким образом, полагаем, что в указанном случае в качестве критерия уточнения площади земельного участка принимается величина не более чем десять процентов площади, 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).</p>
11.	<p>В настоящее время ФГИС ЕГРН автоматически не корректирует части уточняемых земельных участков, образованных в связи с частичным расположением земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории, в случае если в результате ККР изменилось местоположение границ земельного участка. Ручная корректировка границ частей очень трудозатратна.</p>	<p>В случае, если необходима доработка ФГИС ЕГРН, следует создать инцидент в ЕСРОО с детальным описанием проблемы и указанием конкретных примеров необходимости корректировки границ ЧЗУ.</p>
12.	<p>Частью 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ определено, что для определения местоположения границ земельных участков при выполнении ККР могут использоваться, в том числе ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах, расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической</p>	<p>Согласно части 2.6 статьи 45 Закона № 221-ФЗ сведения, содержащиеся в указанных в части 2.1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ технических паспортах, оценочной и иной документации (регистрационных книгах, реестрах, копиях правоустанавливающих документов и тому подобном), являются общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом. 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),</p>

	<p>инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации. Предоставление данных документов осуществляется организациями, являющимися хранителями данной информации, на платной основе. Исключения для исполнителей ККР отсутствуют.</p>	<p>содержащих общедоступные сведения, предоставляются по запросам любых лиц.</p> <p>При этом, как установлено частью 2.8 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) по запросу органа регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня поступления такого запроса;</li> <li>2) по запросу другого органа государственной власти или органа местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого запроса.</li> </ol> <p>Ни положениями Закона № 218-ФЗ, ни положениями Закона № 221-ФЗ, не регулируется порядок предоставления документов, указанных в части 2.1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ, а также сведений, содержащихся в таких документах.</p> <p>При этом согласно части 2.7 статьи 45 Закона № 221-ФЗ порядок предоставления копий, 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 содержащихся в них сведений устанавливается органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации. За предоставление копий, 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 содержащихся в них сведений взимается плата, за исключением случаев, установленных федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации. Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.</p> <p>В соответствии с частью 4 статьи 42.2 Закона № 221-ФЗ заказчиком комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет бюджетных средств, является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа либо уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, а также учитывая необходимость содействия заказчиков в получении необходимых материалов для выполнения ККР, запросы о предоставлении копии технических паспортов могут направлять заказчики в целях их дальнейшего предоставления исполнителям ККР.</p>
13	<p>Выявлен объект недвижимости (жилой дом) с зарегистрированными правами, фактически разрушен. Подлежит ли такой объект ККР?</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ под ККР 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 ККР. Сведения об объектах недвижимости, которые на момент выполнения ККР 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 ККР 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.</p> <p>При этом в соответствии с пунктом 28 Требований № П/0337 в реквизите «7»</p>

		<p>пояснительной записки карты-плана территории приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости не включены в карту-план территории.</p>
14	<p>В ходе выполнения геодезических работ не удалось попасть на территорию нескольких земельных участков для определения координат объектов недвижимости, расположенных на них.</p>	<p>В соответствии с частью 6 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ правообладатели объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению ККР и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю ККР.</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении ККР осуществляется по правилам, предусмотренным частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>В соответствии с пунктом 34 Требований № П/0337 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 выполнении ККР, обеспечивающий точность определения таких координат в соответствии с требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиями к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, установленными в соответствии с частью 13 статьи 22, частью 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Таким образом, в указанном случае представляется целесообразным применение метода или совокупности методов, позволяющих определить местоположение объектов комплексных кадастровых работ без непосредственного присутствия правообладателя на земельном участке, в том числе определив координаты смежных земельных участков.</p>
15	<p>Выявлены объекты капитального строительства и земельные участки по сведениям ЕГРН, находящиеся в кадастровом квартале в отношении которого проводятся ККР, но фактически расположенных в иных кадастровых кварталах. Как осуществлять ККР в отношении данных объектов?</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ под ККР 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 ККР.</p> <p>ККР в отношении объектов капитального строительства и земельных участков по сведениям ЕГРН, находящиеся в кадастровом квартале в отношении которого проводятся ККР, но фактически расположенных в иных кадастровых кварталах не выполняются и сведения о таких объектах в карту-план территории не включаются.</p> <p>При этом в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории в соответствии с пунктом 28 Требований № П/0337 приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости не включены в карту-план территории.</p>
16	<p>В ходе ККР был выявлен земельный участок, который в соответствии с кадастровым делением расположен в квартале не подлежащему ККР, при этом фактически данный земельный участок расположен в квартале, подлежащем ККР.</p>	<p>В соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ сведения о таком объекте недвижимости включаются в карту-план территории и кадастровым инженером территории приводится обоснование включения в карту-план территории сведений о таком объекте недвижимости.</p>
17	<p>Может ли оформлять карту (план) кадастровый инженер не указанный в извещении о начале проведения ККР, но являющийся работником того же юридического лица, с кем заключен муниципальный контракт?</p>	<p>Законом № 221-ФЗ и Требованиями № П/0337 не установлен запрет на оформление карты-плана территории кадастровым инженером являющийся работником юридического лица, с которым заключен муниципальный контракт, не указанным в извещении о начале выполнения ККР.</p>

18	<p>В границах территории кадастрового квартала при выполнении ККР выявлены ОКСы (одноэтажные жилые дома), сведения о которых не содержатся в ЕГРН.</p> <p>В администрации муниципального района, где расположен данный ОКС также нет информации о наличии правоустанавливающих документов. Какие действия должен предпринять кадастровый инженер в отношении таких объектов недвижимости?</p>	<p>В соответствии с пунктом 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, в случае выявления расположенных в границах территории выполнения ККР земельных участков, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие право пользования земельным участком, в том числе на условиях сервитута, либо иные документы, допускающие в соответствии с земельным законодательством использование земельных участков без предоставления или установления сервитута, а также зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, исполнитель ККР направляет сведения о выявленных объектах (включая сведения о местоположении границ и площади земельного участка, местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке) в уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, если заказчиком ККР является такой орган, либо в орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа и в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора.</p> <p>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>
19	<p>Выявлены земельные участки, площадь которых больше площади, указанной в ЕГРН более чем на 10 %, при этом предельный минимальный размер земельного участка не установлен правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципального образования (в том числе земельный участок с разрешенным использованием - кладбища). Какие действия необходимо выполнить в отношении этих земельных участков при выполнении ККР.</p>	<p>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:</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 границах фактического использования земельных участков, включающую кадастровые номера исходных земельных участков, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков в случае, если сведения</li> </ol>

		<p>о таких границах не могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и если для указанной цели требуется образование новых земельных участков в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.</p>
20	<p>Выявлены случаи необходимости уменьшения площади земельного участка под многоквартирным домом более чем на 10%. Помещения в этих МКД преимущественно принадлежат администрации муниципального образования, но есть и собственники - физические лица. Кто в этом случае должен согласовывать уменьшение площади земельного участка под МКД более чем на 10%?</p>	<p>Согласно части 5 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого ККР, 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 ЕГР, 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 ККР, которое входит в состав приложения к соответствующей карте-плану территории.</p> <p>Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, занятый многоквартирным домом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таком доме.</p> <p>Таким образом, согласие правообладателя земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ должно быть подписано всеми собственниками помещений в таком многоквартирном доме или их представителями, полномочия которых подтверждены соответствующими документами.</p>
21	<p>Управлением выявляются случаи проведения ККР кадастровыми инженерами с низкой квалификацией, а также большим количеством допущенных ошибок в ходе осуществления кадастровой деятельности, повлекшими принятие решений о приостановлении государственного кадастрового учета. При этом, саморегулируемая организация кадастровых инженеров, должного методического обеспечения исполнителю комплексных кадастровых работ не оказывает. В целях оперативного внесения сведений, полученных в ходе проведения ККР, сотрудниками органа регистрации прав осуществляется полное методическое сопровождение исполнителей. При этом функции по методическому обеспечению кадастровой деятельности членов такой саморегулируемой организации, в том числе организация стажировки и контроль за ее прохождением возложены на СРО.</p>	<p>В соответствии с пунктом 10 части 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер обязан один раз в три года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации, срок освоения которой устанавливается типовой дополнительной профессиональной программой, утвержденной в установленном Федеральным законом от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» порядке, в одной из организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по усмотрению кадастрового инженера.</p> <p>Типовые дополнительные профессиональные программы повышения квалификации утверждены приказом Минэкономразвития России от 24.08.2016 № 541. Типовая дополнительная программа (программа повышения квалификации «Современные технологии в области кадастровой деятельности» содержит примерный учебный план, который включает в себя раздел «Комплексные кадастровые работы. Результаты комплексных кадастровых работ», общей трудоемкостью 6 часов.</p> <p>Учитывая полномочия методического органа СРО КИ и национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – национальное объединение), в случае выявления территориальными органами Росреестра ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при выполнении ККР, полагаем необходимым направлять соответствующую информацию в СРО КИ и национальное объединение в целях оказания ими методической, консультационной и координационной помощи кадастровым инженерам, осуществляющим проведение ККР.</p>
22	<p>Использование БПЛА при создании КПТ на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и Запорожской и Херсонской областей установлен запрет</p>	<p>В настоящее время проведение аэросъемочных работ с борта беспилотного воздушного судна регулируется дополнениями «Об особенностях производства аэросъемочных работ в районах особо важных или особорежимных промышленных и режимных военных</p>



	<p>на использование беспилотных воздушных судов в воздушном пространстве Донецкой Народной Республики.</p>	<p>объектов» (ПАРО-90) к Инструкции по определению и обеспечению секретности топографо-геодезических, картографических, гравиметрических, аэросъемочных материалов и материалов космических съемок на территорию СССР (СТГМ-90) и Федеральными правилами использования воздушного пространства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138.</p> <p>Проведение аэрофотосъемки с борта беспилотного воздушного судна предусматривает проведение следующих процедур:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- получение разрешения на проведение аэрофотосъемочных работ (разрешение предоставляется последовательным рассмотрением заявки Генеральным штабом Вооруженных Сил РФ, штабами военных округов (штабом Северного флота), территориальным подразделением ФСБ России);</li> <li>- получение разрешения на использование воздушного пространства (предоставляется органами системы организации воздушного движения (за исключением выполнения полетов беспилотных воздушных судов массой менее 30 кг, осуществляемых в пределах прямой видимости в светлое время суток на высотах менее 150 метров от земной или водной поверхности вне зон ограничения и запрещения полетов или иных зон);</li> <li>- получение разрешения на проведение авиационных работ над территорией населенных пунктов (предоставляется органами местного самоуправления при проведении работ в границах населенных пунктов);</li> <li>- проведение контрольного просмотра (проводится штабом военного округа (штабом Северного флота).</li> </ul> <p>В соответствии с пунктом 1 постановления государственного комитета обороны Донецкой Народной Республики от 05.08.2022 № 180 на время действия специальной военной операции на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики Запорожской и Херсонской областей установлен запрет на использование беспилотных воздушных судов в воздушном пространстве Донецкой Народной Республики.</p>
23	<p>В связи с проведением боевых действий на территории города Мариуполя, на данный момент существует ряд проблем, а именно: отсутствие кадастровой документации; отсутствие полного набора сведений о земельных участках и их правообладателях в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРП); отсутствие кадастровой стоимости земельных участков.</p>	<p>Особенности выполнения ККР на указанных территориях будут установлены Указами Глав регионов. Предложения Росреестра направлены письмами Росреестра от 18.05.2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>№ 13-4161-АБ/23 – в Донецкую Народную Республику,</li> <li>№ 13-4162-АБ/23 – в Луганскую Народную Республику,</li> <li>№ 13-4164-АБ/23 – в Запорожскую область,</li> <li>№ 13-4163-АБ/23 – в Херсонскую область.</li> </ul>
24	<p>Отсутствие на публичной кадастровой карте сведений о кадастровом делении кадастрового округа «Донецкий» на кадастровые районы и кадастровые кварталы. Вместе с тем, Перечнем мероприятий по проведению ККР, утвержденных Постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от 31.03.2023 №21-4 «Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Донецкой Народной Республики в 2024 году» предусмотрен сбор и анализ документов и материалов, содержащих исходные данные, необходимые для выполнения ККР на территории муниципальных образований в Донецкой Народной Республике уже в 2023 году.</p>	<p>Кадастровое деление кадастрового округа «Донецкий» (93) утверждено приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 30.12.2022 № П-747-22. Указанная информация в том числе в отношении кадастрового округа «Донецкий» (93) содержится в ФГИС ЕГРН, на ПКК такая информация не размещена.</p> <p>Положениями пункта 7 Указа временно исполняющего обязанности Главы Донецкой Народной Республики от 28.12.2022 № 73 «Об особенностях регулирования имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации права на недвижимое имущество на территории Донецкой Народной Республики» установлено, что выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории и Донецкой Народной Республики, осуществляется исключительно силами ППК «Роскадастр».</p>

		<p>Таким образом, сбор и анализ документов и материалов, содержащих исходные данные, в том числе о кадастровом делении кадастрового округа «Донецкий», необходимые для выполнения в 2024 году ККР на территории муниципальных образований в Донецкой Народной Республике осуществляет ППК «Роскадастр».</p>
25	<p>Должны ли кадастровые инженеры ставить в рамках ККР гаражи в блоках, которые попадают под гаражную амнистию? В том числе, если они стоят как здания в ЕГРН.</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ под ККР в целях Закона № 221-ФЗ понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов, или территориях, указанных в части 1 статьи 42.11 Закона № 221-ФЗ, в том числе зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p> <p>Таким образом, если сведения о гаражах содержатся в ЕГРН в виде сведений о зданиях и они расположены в границах территории выполнения ККР, то такие объекты недвижимости включаются в перечень объектов, в отношении которых выполняются ККР.</p>
26	<p>Сведения по ККР внесены в ЕГРН. По результатам выполненных работ обнаружены ошибки:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. уточнены границы ОКСов на земельных участках, которые фактически отсутствуют,</li> <li>2. координаты ЗУ указаны не верно.</li> </ol> <p>Как исправить в рамках контрактов, заключенных между заказчиком МО и кадастровым инженером, и внести изменения в ЕГРН?</p>	<p>В соответствии с ч. 4 ст. 42.1 Закона № 221-ФЗ повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории кадастрового квартала (кварталов), ранее являвшегося территорией выполнения комплексных кадастровых работ, не допускается. Реестровая ошибка, в случае если она была допущена исполнителем при выполнении ККР, может быть исправлена в порядке, установленном статьей 61 Закона № 218-ФЗ.</p>
27	<p>Включать ли в карту-план земельные участки и ОКСы, находящиеся в Аресте, в Ипотеке.</p>	<p>Арест:</p> <p>В соответствии с пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.</p> <p>Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основанию, указанному в пункте 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, приостанавливается до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии предусмотренных пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ ареста или запрета (часть 6 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Учитывая положения статьи 80 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 140 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 91 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, наложение ареста на имущество состоит в запрете, адресованном собственнику или владельцу имущества, распорядиться и в необходимых случаях пользоваться им, а также в изъятии имущества и передаче его на хранение.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.</p>

Описание местоположения границ земельного участка в силу части 1 и пункта 3 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ относится к числу основных сведений об объекте недвижимости, то есть характеристик, которые позволяют определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи.

В соответствии с частью 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ уточнением границ земельного участка является государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах. Указанный государственный кадастровый учет осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, содержащиеся в ЕГРН, сведения о котором не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Верховным Судом Российской Федерации в определении от 07.10.2015 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 является 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.

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 возникновении сомнений относительно возможности осуществления учетных действий обратиться за разъяснениями в орган, наложивший соответствующий арест (запрет).

Ипотека:

Согласно части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ или договором об ипотеке.

Вместе с тем согласно пункту 4 статьи 11.2, пункту 6 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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>Принимая во внимание изложенное, полагаем, что в случае наличия залога в отношении земельного участка, из которого предусмотрено образование других земельных участков, в ходе ККР необходимо получение согласия залогодержателя и включение его в приложение к карте-плану территории с соответствующими пояснениями в пояснительной записке.</p> <p>Получение согласия залогодержателя в ходе проведения ККР в случае уточнения местоположения границ находящегося в залоге земельного участка не требуется.</p> <p>При этом статьей 42.10 Закона № 221-ФЗ установлен особый порядок согласования местоположения границ земельных участков при выполнении ККР. Согласно пункту 2 части 1 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ в состав процедур при выполнении ККР входит согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу.</p> <p>Частью 6 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ установлено, что к полномочиям согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполняются ККР, относятся в том числе рассмотрение возражений заинтересованных лиц, указанных в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, относительно местоположения границ земельных участков.</p> <p>Установленный частью 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ перечень заинтересованных лиц, с которыми осуществляется согласование местоположения границ земельных участков, является исчерпывающим.</p> <p>При этом в данном перечне заинтересованных лиц отсутствует указание на необходимость согласования местоположения границ земельного участка с залогодержателем. В соответствии с частью 11 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ согласительная комиссия обеспечивает ознакомление любых лиц с проектом карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, в соответствии с регламентом работы согласительной комиссии.</p> <p>Таким образом, принимая во внимание статью 343, пункт 1 статьи 334 Гражданского Кодекса Российской Федерации, главу V Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при уточнении местоположения границ земельных участков, являющихся объектами ККР и находящихся в залоге, полагаем целесообразным обеспечить ознакомление залогодержателей с проектом карты-плана территории.</p> <p>Вместе с тем учитывая часть 14 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ возражения относительно местоположения границ земельного участка, указанного в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, представляются в согласительную комиссию заинтересованными лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.</p>
28	По требованиям карта-план готовится на плановой подложке. На оформляемые сады кроме Схем распределения садовых участков плановый материал отсутствует.	<p>Согласно пункту 69 Требований № П/0337 схема оформляется с использованием картографической основы ЕГРН или иного картографического материала, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе ЕГРН, в том числе карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, сведений, содержащихся в использованном при выполнении ККР кадастровом плане территории, схемы расположения элемента планировочной структуры, включенной в материалы по обоснованию утвержденного проекта планировки территории (при наличии), схемы организации улично-дорожной сети и движения транспорта, схемы границ территорий объектов культурного наследия, схемы границ зон с особыми условиями использования территорий, чертежей межевания территории, включенных в проект межевания территории (при наличии утвержденного</p>

		<p>проекта межевания территории), и других данных, необходимых для определения местоположения границ земельных участков, утвержденных в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.</p>
29	<p>Отсутствует проект организации и застройки территории СНТ Автодорожник в кадастровом квартале 45:25:050104, возможно ли без него вносить в карта(план) сведения об уточняемых земельных участках, необходимых для исправления реестровых ошибок.</p>	<p>Согласно части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ для определения местоположения границ земельных участков при выполнении ККР могут использоваться материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и пространственные данные федерального фонда пространственных данных, ведомственных фондов пространственных данных, фондов пространственных данных субъектов Российской Федерации, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 01.01.2013 в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления муниципальных округов, городских округов, органах местного самоуправления поселений, документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков. Для определения местоположения границ лесных участков при выполнении ККР используются сведения государственного лесного реестра.</p>
30	<p>Несоответствие видов разрешенного использования образуемых земельных участков в проекте межевания территории градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в которых определяются образуемые ЗУ/несоответствие ВРИ в ПЗЗ классификаторов видов разрешенного использования.</p>	<p>В соответствии с пунктом 3 статьи 112 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.</p> <p>Таким образом, целевое назначение и виды разрешенного использования образуемых земельных участков могут отличаться от целевого назначения и вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случаях, предусмотренных федеральными законами.</p> <p>При этом при образовании земельного участка по общему правилу целевое назначение и вид разрешенного использования образуемых земельных участков должны соответствовать исходному земельному участку.</p> <p>По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ).</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований законодательства.</p> <p>Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков предусмотрены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным</p>

		<p>приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор).</p> <p>Классификатор содержит как наименования видов разрешенного использования земельных участков, так и описание деятельности, допускаемой на земельных участках в соответствии с такими видами разрешенного использования.</p> <p>При этом отмечаем, что в соответствии с частью 11 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК РФ Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.</p> <p>Вместе с тем частью 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ предусмотрено, что по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным Классификатором.</p> <p>Согласно части 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ принятие решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору осуществляется органом, уполномоченным на установление или изменение видов разрешенного использования земельных участков, который выбирает из числа видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных Классификатором, вид разрешенного использования, описание которого максимально соответствует «исходному» виду разрешенного использования земельного участка в части допустимых видов деятельности, учитывая в том числе фактически осуществляемую деятельность.</p> <p>Также согласно определению Верховного Суда Российской Федерации от 14 января 2019 г. № 310-КГ18-22632 при реализации полномочий, предусмотренных частью 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ, уполномоченный орган не устанавливает новый либо изменяет прежний вид разрешенного использования земельного участка, а приводит в соответствие ранее установленный вид разрешенного использования действующему Классификатору.</p>
31	<p>Возможно ли после завершения выполнения ККР (муниципальный контракт активирован и закрыт) откорректировать границу земельного участка посредством внесения изменения в редакцию Карта-плана территории (согласование границ провести посредством согласительной комиссии)?</p> <p>Если да, то Карта-план территории должен содержать все объекты в квартале или только те, в отношении которых проводится корректировка границы?</p>	<p>В соответствии с ч. 4 ст. 42.1 Закона № 221-ФЗ повторное выполнение ККР на территории кадастрового квартала (кварталов), ранее являвшегося территорией выполнения комплексных кадастровых работ, не допускается.</p> <p>Результатом проведения ККР является карта-план территории, содержащей необходимые для внесения в ЕГРН сведения. Реестровая ошибка, в случае если она была допущена исполнителем при выполнении ККР, может быть исправлена в порядке, установленном статьей 61 Закона № 218-ФЗ. Выполнение ККР осуществляется на основании контракта на выполнение ККР (часть 2 статьи 42.3 Закона № 221-ФЗ) и на основании договора подряда на выполнение ККР (часть 2 статьи 42.3 Закона № 221-ФЗ).</p> <p>Поэтому условия выполнения таких работ в том числе обязанность по доработке карты-плана осуществляется в соответствии с такими документами.</p> <p>Требованиями № П/0337 не предусмотрена подготовка карты-плана территории</p>

		<p>в отношении части объектов ККР или только в целях исправления ошибки. Представляемая в орган регистрации прав карта-план территории должна соответствовать Требованиям № П/0337.</p> <p>В случае если основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, предусмотренные статьей 26 Закона № 218-ФЗ, были выявлены в результате проведения правовой экспертизы 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 устранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета, и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета.</p>
32	<p>На территории ККР выявлен объект – сооружение «Сложная вещь», состоящая из подземных и надземных элементов. В рамках ККР должны ли уточняться такие объекты?</p>	<p>Частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ предусмотрено, что ККР выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории выполнения ККР зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых.</p> <p>Согласно части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в результате выполнения ККР в том числе:</p> <p>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;</p> <p>обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.</p>
33	<p>При выполнении ККР к исходным данным относятся Выписки ЕГРН, которые Заказчик работ отказывается предоставлять. В результате приходится Исполнителю заказывать Выписки ЕГРН, которые предоставляют без сведений о правообладателе (с 01.03.2023 года), и соответственно без почтового (или электронного) адреса, что не дает возможности уведомить / известить правообладателей объектов кадастровых работ. Просим разъяснить Вашу позицию в данном вопросе. На кого возложены обязанности по предоставлению Выписок ЕГРН?</p>	<p>Согласно части 1 статьи 62 Закона № 218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 3.1 Закона № 218-ФЗ (ППК «Роскадастр»).</p> <p>Согласно части 4 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ имеющиеся в распоряжении заказчика ККР материалы и необходимые для выполнения ККР сведения, в том числе сведения ЕГРН (в электронном виде), государственного адресного реестра (в электронном виде), сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем и (или) архивов органов местного самоуправления, предоставляются исполнителю ККР после заключения государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ. Получение иных необходимых для выполнения работ материалов исполнитель ККР осуществляет самостоятельно.</p> <p>Учитывая положения части 6 статьи 36.3, частей 13, 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, персональные данные могут быть выданы в составе выписки из ЕГРН как органу местного самоуправления, являющемуся заказчиком ККР, так и кадастровому инженеру, являющемуся исполнителем ККР.</p>

34	<p>На территории кадастрового квартала по сведениям ЕГРН расположены земельные участки и объекты недвижимости, но фактическое их расположение в границах кадастрового квартала при выполнении комплексных кадастровых работ не выявлено. Например, в квартале 53:23:8014301 – на местности по сведениям ЕГРН невозможно определить местоположение 8 земельных участков и 47 оксов. Объекты недвижимости (оксы) по адресу и фактическому местоположению расположены в другом кадастровом квартале.</p> <p>Вопрос: Какую ответственность несёт кадастровый инженер при сдаче карта-плана для внесения сведений в Росреестр, если не обнаружены, не выявлено местоположение объектов в кадастровом квартале относительно сведений ЕГРН?</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ под ККР 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 ККР.</p> <p>ККР в отношении объектов капитального строительства и земельных участков по сведениям ЕГРН, находящиеся в кадастровом квартале в отношении которого проводятся ККР, но фактически расположенных в иных кадастровых кварталах не выполняются и сведения о таких объектах в карту-план территории не включаются.</p> <p>При этом в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории в соответствии с пунктом 28 Требований № П/0337 приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости не включены в карту-план территории.</p> <p>При выявлении входе выполнения ККР объектов ККР, фактически расположенных за пределами территории выполнения ККР сведения о таких объектах в карту-план территории не включаются; в карте-плане территории приводятся соответствующие пояснения кадастрового инженера о причинах отсутствия в карте-плане территории таких объектов недвижимости.</p>
35	<p>В ходе выполнения комплексных кадастровых работ выявлены земельные участки и объекты капитального строительства без прав. Каким образом поступать с такими объектами?</p>	<p>Согласно части 4.1. статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в случае выявления расположенных в границах территории выполнения ККР земельных участков, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие право пользования земельным участком, в том числе на условиях сервитута, либо иные документы, допускающие в соответствии с земельным законодательством использование земельных участков без предоставления или установления сервитута, а также зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, исполнитель ККР направляет сведения о выявленных объектах (включая сведения о местоположении границ и площади земельного участка, местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке) в уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, если заказчиком ККР является такой орган, либо в орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа и в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора.</p> <p>Если на территории выполнения ККР находятся объекты, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но при этом отсутствуют сведения о зарегистрированных правах или о выявленных правообладателях таких объектов, данной обстоятельство не является препятствием для выполнения ККР и осуществления государственного кадастрового учета на основании карты-плана территории.</p>
36	<p>В случае выявления в ходе выполнения комплексных кадастровых работ несоответствия координат здания, установленными другим кадастровым инженером, с фактическим расположением здания можно ли устранять данное несоответствие при выполнении работ? И «зачтется» ли данная ошибка тому кадастровому инженеру, который неправильно установил координаты здания.</p>	<p>Несоответствие сведений ЕГРН о контуре здания его фактическому местоположению, возникшее вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы согласно части 3 статьи 61 Закон № 218-ФЗ квалифицируется как реестровая ошибка, исправление которой согласно пункту 5 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ обеспечивается при выполнении ККР.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер</p>



		<p>исключается из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в ЕГРН ошибок, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории и связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства.</p>
--	--	--