



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3, оф.10
тел./факс: 8 (499) 198-70-00, 8 (495) 518 -93-19/20
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(по списку)

Исх. № 25/22-01-12 от 18.01.2022 г.

На № _____ от _____ г.

Уважаемые коллеги!

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров» в связи с регистрацией в Минюсте России Приказа Росреестра от 04.08.2021 N 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 – Приказ) провела детальный анализ основных нововведений нормативно-правового акта.

Новые требования в основном касаются установленной на законодательном уровне возможности проведения комплексных кадастровых работ (далее – ККР) за счет внебюджетных средств и особенностей, связанных с их реализацией в указанном случае, приведением в соответствии с современными методиками и технологиями геодезического обоснования кадастровых работ, устранением правовых пробелов и неточностей, выявленных в рамках правоприменительной практики при проведении ККР. Изменена структура формы карты-плана территории, порядок следования отдельных реквизитов и разделов, уточнены названия отдельных разделов, порядок их заполнения и указания информации. Приведены в соответствие с 218-ФЗ, 221-ФЗ объекты, территории ККР и документы-основания для их проведения.

Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития от 21.11.2016 N 734 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке».

Карта-план территории, подготовленная по старым правилам, может быть представлена в орган регистрации прав в течение 9 месяцев с даты вступления в силу нового Приказа.

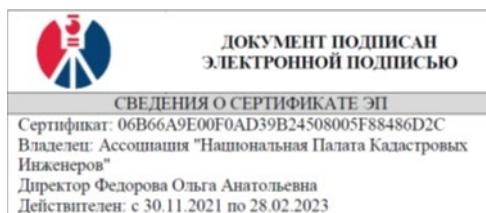
В целях ознакомления кадастровых инженеров с основными положениями Приказа направляем Вам краткий анализ основных нововведений

Приложение:

1. Краткий анализ основных нововведений Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0337 в 1 экз. на 5 л.

Директор

А.Г. Овчинникова
8 (495) 518 -93-19/20



О.А. Федорова

**Приказ Росреестра от 04.08.2021 N 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 – Приказ):
краткий анализ основных нововведений**

1. Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу [Приказа](#) Минэкономразвития от 21.11.2016 N 734 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке».

2. Карта-план территорий (далее – КПТ), подготовленная по старым правилам, может быть представлена в орган регистрации прав в течение 9 месяцев с даты вступления в силу нового Приказа.

3. Новые требования в основном касаются установленной на законодательном уровне возможности проведения Комплексных кадастровых работ (далее – ККР) за счет внебюджетных средств и особенностей, связанных с их реализацией в указанном случае, приведением в соответствии с современными методиками и технологиями геодезического обоснования кадастровых работ, устранением правовых пробелов и неточностей, выявленных в рамках правоприменительной практики при проведении ККР. Изменена структура формы КПТ, порядок следования отдельных реквизитов и разделов, уточнены названия отдельных разделов, порядок их заполнения и указания информации. Приведены в соответствие с 218-ФЗ, 221-ФЗ объекты, территории ККР и документы-основания для их проведения.

4. Раздел «Пояснительная записка».

Расширены сведения о территории выполнения ККР: предусмотрена необходимость указания наименования субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта, наименование СНТ или ОНТ, гаражного кооператива, элемента планировочной структуры, иных сведений, позволяющих определить местоположение территории, на которой выполняются ККР.

5. В основаниях для выполнения ККР могут указываться не только государственные или муниципальные контракты, но и договора подряда.

6. Уточнено, что под датой подготовки КПТ подразумевается дата подготовки исполнителем ККР окончательной редакции проекта КПТ, которая будет передана согласительной комиссией для утверждения в уполномоченный орган.

7. В реквизите о заказчике кадастровых работ предусмотрена возможность указания сведений не только об органе власти, но и ЮЛ и ФЛ.

8. В сведениях о кадастровом инженере дополнительно необходимо указывать реестровой номер и дату внесения записи об инженере в реестр членов СРО КИ, для кадастровых инженеров – ИП дополнительно указывается ОГРНИП.

9. Расширился реквизит про перечни документов, использованных при подготовке КПТ, в частности, предусмотрено указание вида, даты, номера, наименования, иных сведений о документах. В качестве вида документа указывается, например, постановление, приказ, договор, наименование документа указывается при наличии.

10. Появился объединенный раздел «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений».

Предусмотрена необходимость указания сведений о заводском или серийном номере средства измерений (при необходимости).

Об использованных пунктах геодезической сети указываются следующие сведения:

1) должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах ГГС, ГССН (за исключением пунктов сети дифференциальных геодезических станций (далее – СДГС)) или сведения не менее чем об одном пункте СДГС;

2) в отношении пунктов ГГС - документ о предоставлении данных, находящихся в ФФПД;

3) в отношении пунктов ГССН (за исключением пунктов СДГС) - документ о предоставлении данных, находящихся в ФФПД, фондах пространственных данных субъектов РФ или в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;

4) в отношении пунктов СДГС - документ о предоставлении доступа к измерительной и корректирующей информации, за исключением случаев, если правообладателем сети является ЮЛ, с которым кадастровый инженер заключил трудовой договор, или кадастровый инженер, осуществляющий кадастровую деятельность в качестве ИП (для таких случаев приводятся соответствующие пояснения в «Пояснительной записке»).

5) уточняются требования к заполнению сведений о виде, наименовании, классе и (или) разряде геодезической сети, названии геодезического пункта и типа знака, дополнительно указываются сведения о системе координат геодезического пункта;

6) акцентировано внимание, что дата обследования пункта может не соответствовать периоду выполнения ККР, что не является нарушением требований Приказа. При этом кадастровым инженером в реквизите «Пояснения к КПП» приводятся пояснения относительно такого несоответствия. Сведения о состоянии пункта и дате обследования не указываются при использовании СДГС. При этом в пояснениях указывается на данное обстоятельство и приводятся сведения о дате (периоде) выполнения измерений с использованием соответствующих пунктов.

7) геодезическое обоснование кадастровых работ не приводится в случае применения картометрического, фотограмметрического или аналитического метода определения координат, а также в иных случаях, когда не требуется проводить измерения на местности, если сведения указаны на основании сведений ЕГРН или на основании судебного акта.

11. Уточнено как вычисляется значение *СКП при аналитическом методе*.

В случае отсутствия в выписке из ЕГРН сведений о методе определения координат и (или) СКП соответствующие графы не заполняются. В случае если значения координат указаны в соответствии с судебным актом, в котором отсутствует информация о методе и (или) СКП, соответствующие графы также не заполняются. Тогда указывается, что значения координат приведены на основании судебного акта, в котором отсутствует информация о методе определения координат и (или) СКП, и приводятся реквизиты такого судебного акта.

Если в качестве значений координат, СКП и метода определения указаны содержащаяся в ЕГРН информация, в соответствующих графах приводятся значение СКП в соответствии со сведениями ЕГРН и слова "на основании сведений ЕГРН".

12. При определении координат *фотограмметрическим методом* используются материалы ДЗЗ, размер пикселя которых не должен превышать установленных значений к точности.

13. В отношении земельных участков появилась возможность указания описания закрепления точек.

14. В раздел про **уточняемые земельные участки** подлежат включению сведения о виде (видах) разрешенного использования, об использовании земельного участка и о доступе. В отношении уточняемых в рамках исправления реестровой ошибки земельных участков предусмотрено указание полного перечня характеристик по аналогии с уточняемыми

земельными участками (раньше указывались сведения только о площади).

Если в результате уточнения получено значение площади земельного участка меньше значения площади по ЕГРН более чем на 10%, то сведения о таком земельном участке в КПТ включаются только при наличии письменного согласия правообладателя земельного участка.

15. Уточнено, что раздел "**Сведения об образуемых земельных участках**" включается также в случае, если обеспечивается образование земельных участков в счет с/х долей, земельных участков, расположенных в границах СНТ или ОНТ. При отсутствии документов - оснований для образования земельных участков одноименный раздел в КПТ не включается.

В отношении образуемых земельных участков расширены и уточнены графы для указания местоположения земельного участка, предусмотрена возможность указания дополнительных сведений об использовании земельного участка. Указываются реестровый номер границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс).

Дополнительно введены строки:

- Кадастровый номер входящего в состав земельного участка, представляющего собой единое землепользование (далее – ЕЗ) (номер контура многоконтурного земельного участка), преобразование которого осуществляется;

- Кадастровые номера земельных участков, исключаемых из состава измененного (исходного) земельного участка, представляющего собой ЕЗ;

- Кадастровый или иной государственный учетный номер (инвентарный) объекта недвижимости, расположенного на измененном земельном участке;

- Условный номер земельного участка;

- Учетный номер проекта межевания территории;

- Дополнительные сведения об образовании земельного участка.

16. Детализированы правила указания *сведений о доступе* к земельным участкам, расположенным в границах СНТ, ОНТ.

В случае если земельный участок является многоконтурным земельным участком, сведения о доступе вносятся в отношении каждого контура.

17. *Сведения о многоквартирном доме (далее – МКД), расположенном на земельном участке:*

при наличии в документах, содержащих информацию о ранее присвоенных государственных учетных номерах (инвентарных) ОКС информации о том, что объект недвижимости является МКД или если нахождение на земельном участке МКД установлено кадастровым инженером по результатам визуального осмотра, сведения о номере дополняются словами "(многоквартирный дом)".

В случае если в ЕГРН отсутствуют сведения о МКД, расположенном на образуемом или уточняемом земельном участке, в строках «Иные сведения» указывается адрес (местоположение) такого МКД в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

18. *Приведены примеры описания частей границ земельных участков:*

Если местоположение частей границ совпадает с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, сведения о которых содержатся в использованных картографических материалах, то указываются сведения о них (например, вид и при наличии наименование таких объектов - по северной стороне оврага "Крутой", по южной стороне урочища "Гора святой Марии" и тому подобное) и (или) объектах искусственного происхождения, в том числе линейных объектах (например, вид и наименование объекта - автомобильная дорога М-4 "Дон").

19. *Изменились правила указания сведений о согласовании границ:* указываются слова "согласовано" или "спорное".

20. В отношении ОКС исключена возможность внесения в КПТ сведений об объектах, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН (даже, если такие объекты имеют ранее

присвоенный государственный учетный номер (инвентарный или условный);

21. В отношении объектов недвижимости при описании правил отображения контуров слова «конструктивные элементы» заменены словами «строительные конструкции».

22. Уточнены ряд правил оформления контуров объектов недвижимости:

Если на момент выполнения ККР отсутствуют строительные конструкции объекта незавершенного строительства, расположенные на поверхности земельного участка, контур такого объекта определяется как проекция (совокупность проекций) внешних поверхностей подземных строительных конструкций на горизонтальную плоскость.

Проекции строительных конструкций, а также характерных точек контуров таких строительных конструкций и их элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на Схеме границ земельных участков специальными условными знаками.

Если контур ОКС представляет собой совокупность обособленных контуров, образованных проекцией внешних поверхностей наземных, надземных и (или) подземных строительных конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и тому подобное) на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого ОКС к поверхности земли, сведения о координатах характерных точек каждого обособленного контура заполняются последовательно и отделяются друг от друга строкой, в которой указываются номер и тип контура в случаях, когда ОКС имеет наземные, надземные и (или) подземные строительные конструкции.

23. Изменены правила указания адресов об объектах недвижимости

Сведения об адресе объекта указываются в структурированном в соответствии с ФИАС виде на основании выписки из государственного адресного реестра (далее – ГАР). В КПТ указываются реквизиты такого документа. Решение уполномоченного органа о присвоении адреса после вступления в силу постановления Правительства РФ от 19.11.2014 г. № 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов" (далее - Постановление N 1221), в том числе при отсутствии сведений об адресе в ГАР, не является основанием для указания в КПТ адреса объекта, его копия в Приложение не включается.

В случае отсутствия в ГАР адреса объекта, присвоенного до вступления в силу Постановления N 1221, допускается указание адреса на основании акта уполномоченного органа. Копия документа в данном случае включается в Приложение.

При отсутствии в ГАР присвоенного в установленном Постановлением N 1221 порядке адреса и отсутствии акта уполномоченного органа о присвоении адреса до вступления в силу Постановления N 1221, исполнитель ККР обеспечивает присвоение такого адреса путем обращения в уполномоченный на присвоение адресов орган в соответствии с пп. 8, 29 Правил присвоения...адресов, утвержденных Постановлением N 1221.

В случае отсутствия возможности присвоения адреса указываются в структурированном в соответствии с ФИАС виде сведения о местоположении объекта.

В Приказе детализирован порядок заполнения соответствующих строк и реквизитов при указании местоположения объекта.

Если в результате выполнения ККР сведения ЕГРН об адресе объекта ККР или о его местоположении не изменились, то соответствующие строки КПТ не заполняются.

24. Предусмотрены отдельные реквизиты с наименованием «Пояснения...» для указания пояснений к самой КПТ, результатам ККР и отдельно для приведения информации, необходимой для обоснования характеристик объекта недвижимости.

25. При оформлении **Схемы границ земельных участков** допускается использовать карты (планы), представляющие собой фотопланы местности, схемы организации улично-дорожной сети и движения транспорта. На Схеме дополнительно отображаются границы территории выполнения ККР (в случае их выполнения за счет внебюджетных средств), местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства без указания их обозначения.

26. На **Схеме геодезических построений** предусмотрена возможность нанесения надписей и пояснений.

27. Для отображения дополнительной информации **в графической части** КПТ допускается использование иных условных знаков, не указанных в приложении.

28. **Акт согласования и Заключения комиссии** включаются, если уточнено местоположение границ земельных участков, являющихся объектами ККР и (или) смежных с ними земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Обязательным приложением к **Заключениям комиссии** являются возражения заинтересованных лиц относительно местоположения границ.

Если **Заключение комиссии** по результатам ее работы не составлялось в связи с непоступлением возражений заинтересованных лиц в «Пояснениях...» приводятся причины отсутствия в КПТ данного документа, а также реквизиты протокола заседания согласительной комиссии.

В Акте согласования расширена информация о территории проведения ККР: наименование субъекта РФ, муниципального образования, населенного пункта, уникальные учетные номера кадастровых кварталов, а также иные сведения (раньше указывался только кадастровый квартал).

Предусмотрена возможность оформления акта согласования в электронном виде, который изготавливается в виде файла в формате PDF, подписанного УКЭП председателя согласительной комиссии. Наименование такого файла должно позволять его идентифицировать и содержать сведения о количестве листов в нем (например, "акт согласования на 10 л. pdf"). Акт согласования в виде электронного документа оформляется в виде одного файла.

29. Уточнено, что в **Приложение** включаются извлечения либо копии отдельных составных частей проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, утвержденных материалов лесоустройства и (или) проектной документации лесных участков, проектов перераспределения с/х угодий и иных земель с/х назначения (если такие проекты находятся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, то достаточно только указать реквизиты таких документов (дата, номер, наименование органа власти, утвердившего проект, и инвентарный номер в фонде), а также фрагменты графических изображений указанных документов, в том числе содержащие сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа.

Документы Приложения сканируются в монохромном режиме, за исключением случая, если сканируемый документ в оригинале выполнен различным цветом, тогда сканирование осуществляется в полноцветном режиме. Приведены общие требования к документам, включаемым в Приложение в форме электронных документов.