

Письмо № Д23и-2358 от 25 апреля 2017 г. по вопросу выполнения комплексных кадастровых работ.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 2 статьи 42.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) под комплексными кадастровыми работами 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:

- земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых не соответствуют установленным на основании Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – закон № 218-ФЗ) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

- земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

- зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

При этом необходимо отметить, что земельные участки, занятые многоквартирными домами, как следует из обращения, сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет и, соответственно, согласно пункту 5 статьи 16 Федерального закона

от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таких многоквартирных домах.

В связи с этим, согласно пункту 5 статьи 11.2 Земельного кодекса преобразование таких земельных участков, занятых многоквартирными домами, возможно только в случае наличия соглашения между собственникам помещений в таком многоквартирном доме об образовании земельного участка.

Таким образом, комплексные кадастровые работы не выполняются в целях перераспределения земельных участков, поскольку образование земельных участков путем перераспределения является самостоятельной процедурой, регулируемой статьей 11.7 и Главой V.4 Земельного кодекса.

Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 387 «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» утратил силу с 1 января 2017 года в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 г. № 733.

В настоящее время форма карты-плана территории и требования к ее подготовке установлены приказом Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 г. № 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».

При этом пунктом 2 Приказа № 734 установлено, что до 1 июля 2017 г. для осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены карты-планы территории, подготовленные в окончательной редакции в соответствии с требованиями к подготовке карты-плана территории, действовавшими до вступления в силу настоящего приказа, и подписанные усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года.

Дополнительно сообщаем, что XML-схема используемая для формирования XML-документа – карты-плана территории в форме электронного документа установлена приказом Росреестра от 16 марта 2017 г. № П/0115 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы,

используемой для формирования XML-документа – карты-плана территории в форме электронного документа», и считается введенной в действие по истечении двух месяцев со дня ее размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru.