



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Курской области**
(Управление Росреестра по Курской области)

50 лет Октября ул., д. 4/6, Курск, 305016
тел. (4712) 51-17-01, факс (4712) 51-16-62
e-mail: 46_upr@rosreestr.ru

15.06.2018 № 95-004549/18
на № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых инженеров
(по списку)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (далее – Управление) в целях снижения количества приостановлений в осуществлении государственного кадастрового учета (ГКУ) и (или) государственной регистрации прав (ГРП), обращает внимание на то, что при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав необходимо неукоснительно соблюдать требования действующего законодательства, а именно:

1 В соответствии с п. 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) одним из оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является непредставление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. В связи с чем обращаем внимание:

в силу требования п. 1 ч. 4 ст. 18 Закона № 218-ФЗ к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, в том числе: документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);

с учетом положения п. 4 ч. 2 ст. 15 Закона № 218-ФЗ при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости, находящегося в долевой

собственности, с соответствующими заявлениями должны обратиться все участники общей долевой собственности;

согласно ч. 11 ст. 41 Закона № 218-ФЗ кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый объект недвижимости осуществляются, в том числе, на основании письменного согласия третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта является обязательным в соответствии с федеральным законом.

2. В соответствии с п. 7 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 форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации. В связи с чем обращаем внимание:

2.1. Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 утверждена форма и состав сведений межевого плана, а также требования к его подготовке (далее – Требования №921).

пункт 18:

электронные образы бумажных документов, включенные в состав Приложения к межевому плану, должны быть сформированы в полноцветном режиме;

качество включенного в состав Приложения к межевому плану проекта межевания территории должно позволять в полном объеме прочитать и распознать отображенные на чертеже границы и линии, указанные в части б статьи 43 ГрК РФ;

подпункт 2 пункта 24:

в состав Приложения к межевому плану подлежат включению копии следующих документов:

документы, подтверждающие полномочия представителей, участвующих в согласовании местоположения границ земельного участка (далее – ЗУ);

выписки из ЕГРЮЛ, подтверждающей полномочия представителя юридического лица, который вправе представлять интересы членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан без доверенности;

подпункт 5 пункта 22, пункт 25:

в случаях, предусмотренных федеральными законами, при подготовке межевого плана должны использоваться утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения (реквизиты, отметки) об утверждении документа;

пункту 29:

в состав Приложения к межевому плану включается согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных;

пункт 31:

в реквизит «1» раздела «Исходные данные» сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН, включаются первыми, а также указываются реквизиты акта органа или утвержденного проекта межевания территории, на основании которых подготовлен межевой план;

в реквизите «1» раздела «Исходные данные» указываются основные реквизиты документов картографических материалов, а также дата создания картографического произведения и дата последнего обновления;

в реквизит «1» раздела «Исходные данные» указываются сведения о документах (наименование и реквизиты таких документов), указанных в пункте 70 Требований к межевому плану;

пункт 37:

в графе «3» реквизита «1» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» необходимо указывать метод определения координат характерных точек границ, соответствующий установленным требованиям;

пункт 38:

использованные в межевом плане формулы для расчета средней квадратической погрешности местоположения характерных точек должны соответствовать установленным Требованиям к точности к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90, в отношении указанного метода определения координат;

в формулах, примененных для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков, необходимо указывать результаты вычислений в межевом плане;

подлежат указанию результаты вычислений при расчете предельной допустимой погрешности определения площади ЗУ;

пункт 50:

указанная в межевом плане категория земельного участка (ЗУ) должна соответствовать категории ЗУ, указанной в акте органа местного самоуправления;

пункт 52:

необходимо указывать предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования ЗУ;

пункт 70:

в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается информация, обосновывающая уточнение местоположение границ ЗУ;

пункты 83, 84:

в акте согласования местоположения границ указываются реквизиты выписки ЕГРЮЛ;

пункт 84:

в акте согласования местоположения границ заполняются графы «Фамилия и инициалы», «Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя»;

пункты 9, 104, 105, 106:

подлежат указанию сведения об обеспечении доступа к образуемым ЗУ;

раздел «Сведения об образуемых земельных участках» должен соответствовать установленной форме и составу сведений межевого плана.

В случае несоответствия межевого плана Требованиям № 921 имеются основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

2.2. В соответствии с пунктом 15 Требований к схеме расположения ЗУ, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе»:

схема расположения ЗУ в форме электронного документа должна быть заверена усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления, утвердившего такую схему.

2.3. Требования к проекту межевания территории установлены ст. 43 ГрК РФ.

3. В соответствии с п. 25 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 при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным.

Местоположение границ уточняемого ЗУ считается не согласованным в случаях, в том числе:

отсутствия согласования со всеми собственниками смежного ЗУ, сведения о которых содержатся в ЕГРН;

когда согласование проведено с ненадлежащими лицами или не представлены документы, подтверждающие смену фамилии

правообладателей смежных ЗУ.

Если в приложенном извещении неверно указана дата проведения собрания, то в данном случае также нарушается порядок согласования местоположения границ ЗУ (часть 8, 10 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221 -ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастре)).

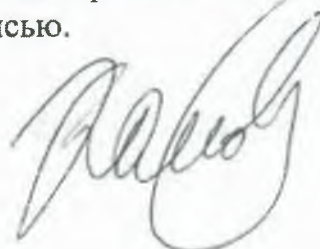
4. В соответствии с п. 32 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

5. Обращаем внимание, что исходя из требований ч. 3 ст. 40 Закона о кадастре при отсутствии возражений в акте согласования кадастровым инженером указывается запись об отсутствии поступивших возражений о местоположении границ.

6. В соответствии с ч. 3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ исправление реестровой ошибки по решению государственного регистратора прав возможно только на основании документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

7. Исходя из требований ч. 8 статьи 24, ч. 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, пункта 20 Требований к техническому плану, части 10.1 статьи 55 ГрК РФ дата подготовки технического плана, указанная в приложенном к техническому плану разрешении на ввод здания в эксплуатацию, должна соответствовать дате подготовки представленного в орган регистрации прав технического плана, подписанного кадастровым инженером усиленной квалифицированной электронной подписью.

Руководитель Управления



С.Н. Комова