

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

№ _____
на № _____ от _____

Руководителям (исполняющим
обязанности руководителя)
территориальных органов
Росреестра
(по списку)

Ассоциации «Национальное
объединение саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров»

ki-rf@yandex.ru

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров
(по списку)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу проведения комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации сообщает следующее.

В соответствии со статьей 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) под комплексными кадастровыми работами 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 (далее – ЕГРН) о которых не соответствуют установленным на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

земельных участков, образование которых предусмотрено документами, указанными в части 6 статьи 42.1 Закон о кадастровой деятельности;

зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ согласно части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ:

- 1) осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;
- 2) осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ;
- 3) обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;
- 4) обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;
- 5) обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

В связи с этим полагаем возможным отметить следующее:

1. По вопросу уточнения местоположения границ земельных участков и определения их площади при выполнении комплексных кадастровых работ.

Выполнение комплексных кадастровых работ земельных участков и исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости предусмотрены пунктами 1, 5 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.

В соответствии с частью 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ при уточнении местоположения границ земельного участка, указанных в пункте 1 части 1 статьи 42.1 Закона 221-ФЗ, его площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом № 218-ФЗ требований, не должна быть:

- 1) меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов;
- 2) больше 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;
- 3) больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

Таким образом, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципального образования, то увеличение площади такого земельного участка не должно превышать десяти процентов относительно площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН.

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:

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;

2) готовит информацию о возможности образования земельных участков на территории выполнения комплексных кадастровых работ, включающую кадастровые номера исходных земельных участков, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков.

Дополнительно сообщаем, что в карту-план территории не включаются сведения в отношении земельных участков, границы которых установлены и соответствуют требованиям действующего законодательства к описанию местоположения характерных точек границ земельного участка, а также, если их местоположение соответствует фактическому расположению объекта недвижимости.

Считаем также необходимым отметить, что изменениями внесенными Федеральным законом от 17.06.2019 № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 150-ФЗ) в часть 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ деятельности проект межевания

территории исключен из перечня документов наличие которых является обязательным условием для выполнения комплексных кадастровых работ.

Таким образом, исходя из положений части 1 и части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ при выполнении комплексных кадастровых работ наличие проекта межевания территории является необходимым условием для осуществления действий, предусмотренных пунктами 1, 3, 5 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ. Проект межевания территории больше не является документом, исходя из сведений которого при выполнении кадастровых работ определяется местоположение границ земельных участков при их уточнении (часть 10 статьи 22 Закона о регистрации в редакции 150-ФЗ).

2. По вопросу применения проекта межевания территории при выполнении комплексных кадастровых работ.

В соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

При выполнении комплексных кадастровых работ местоположение границ образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с документами, указанных в пунктах 1 - 5 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.

Наличие проекта межевания территории является обязательным условием образования земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ.

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории (часть 4 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК РФ).

В соответствии со статьей 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В свою очередь, подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения, отмены красных линий для застроенных

территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

При этом следует учитывать, что согласно пункту 3 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в отношении земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, комплексные кадастровые работы выполняются в соответствии с утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории либо в случае, если применительно к такой территории утвержден проект организации и застройки территории или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах такой территории, на основании указанных проекта или документа (при наличии таких утвержденных проекта или документа).

3. По вопросу установления или уточнения местоположения на земельных участках зданий, в том числе многоквартирных домов, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.

Законом № 218-ФЗ предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета как здания, так и расположенных в нем помещений при наличии в ЕГРН сведений об этом здании.

В соответствии с частью 5 статьи 41 Закона № 218 при прекращении права на здание, зарегистрированного в ЕГРН, государственная регистрация права в отношении всех помещений в таком здании должна быть осуществлена одновременно, при этом данное здание с государственного кадастрового учета не снимается.

Таким образом, при регистрации вещного права на часть здания – помещение (совокупность помещений) – здание как единый объект зарегистрированного вещного права прекращает свое существование, образуются самостоятельные объекты зарегистрированных вещных прав (помещения), что, однако, не требует снятия с государственного кадастрового учета здания.

Учитывая положения гражданского и жилищного законодательства, а также положения части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, согласно которым государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется, многоквартирный дом (здание в целом) не является объектом регистрируемых вещных прав (самостоятельным объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации в соответствии

с действующим законодательством); государственной регистрации подлежат права на помещения, расположенные в многоквартирном доме, а также право общей долевой собственности на недвижимое имущество, составляющее общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, если на помещения в многоквартирном доме зарегистрированы права в соответствии с Законом № 218-ФЗ, сведения об описании местоположения такого многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, или при отсутствии в ЕГРН сведений о земельном участке, на котором расположен такой многоквартирный дом, из карты-плана территории не исключаются.

4. По вопросу установления или уточнения местоположения зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), объектов незавершенного строительства (далее – ОКС), указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в случае отсутствия в ЕГРН сведений о земельных участках, на которых расположен ОКС.

Глава 4.1 Закона № 221-ФЗ, Требования к подготовке карты-плана территории, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734, не содержат запрета на установление или уточнение местоположения ОКС, если в ЕГРН отсутствуют сведения о земельном участке, в границах которого такой ОКС расположен.

Образование земельного участка, занятого ОКС (кроме объекта незавершенного строительства), в том числе при проведении комплексных кадастровых работ, возможно в случае, если образование такого земельного участка предусмотрено утвержденным проектом межевания территории.

5. По вопросу предоставления согласия залогодержателя при уточнении местоположения границ земельных участков, осуществлении установления или уточнения местоположения на земельных участках ОКС, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.

Главой 4.1 Закона № 221-ФЗ не установлены особенности выполнения комплексных кадастровых работ и внесения в ЕГРН сведений, полученных в результате таких работ, в отношении объектов недвижимости, обремененных залогом.

Необходимо также отметить, что, исходя из положений части 3 статьи 39 и части 7 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ, залогодержатель земельного участка также не является лицом, с которым проводится согласование определенного

в ходе выполнения комплексных кадастровых работ местоположения границ такого земельного участка. Согласование с кем-либо описания местоположения ОКС (контура) при выполнении кадастровых работ или комплексных кадастровых работ не предусмотрено ни Законом № 221-ФЗ, ни Законом № 218-ФЗ.

Требования к подготовке карты-плана территории и перечень документов, включаемых в приложение к ней, установлены приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 и не предусматривают включение в состав приложения согласия залогодержателей объектов недвижимости, в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы.

Порядок внесения в ЕГРН сведений в результате выполнения комплексных кадастровых работ установлен частью 16 статьи 41, частями 3 - 8 статьи 43 Закона № 218-ФЗ и также не предусматривает представление в орган регистрации прав согласия каких-либо лиц на образование земельных участков или уточнение описания местоположения объекта недвижимости.

б. Относительно выполнения комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, отмечаем.

Отсутствующие в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которые в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными либо права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, могут быть внесены в ЕГРН до дня начала разработки проекта карты-плана территории в порядке установленном пунктом 3 части 2, частями 4 и 4.1 статьи 42.6, частью 6 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ.

Кроме того, частью 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ предусмотрено, что сведения о выявленных в ходе выполнения комплексных кадастровых работ земельных участках, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, используемых лицами, не имеющими предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на такие земельные участки, а также о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, в том числе сведения о местоположении границ и площади земельного участка,

местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке направляются исполнителем комплексных кадастровых работ заказчику комплексных кадастровых работ и в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора.

7. По вопросу порядка направления и получения письменного согласия правообладателя земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом при выполнении комплексных кадастровых работ.

Частью 5 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ установлено, что если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы (в том числе с целью исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка), получено значение площади земельного участка, которое меньше значения площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, и отсутствует возможность соблюдения требований пункта 1 части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ, сведения о таком земельном участке включаются в карту-план территории при наличии письменного согласия правообладателя такого земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ, которое включается в состав приложения соответствующей карты-плана территории.

При этом законодательством не установлен порядок направления и получения письменного согласия правообладателя такого земельного участка при выполнении комплексных кадастровых работ.

Вместе с тем, учитывая положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», полагаем, что для возможности применения части 8 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в рассматриваемом случае необходимо письменное согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

8. По вопросу уточнения местоположения контура ОКС и земельных участков под ОКС.

Частью 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ установлено, что в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Согласно статье 42.4 Закона № 221-ФЗ в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается в установленном Законом № 221-ФЗ и Законом № 218-ФЗ порядке подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, ОКС, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

В соответствии с пунктом 7 Приказа раздел «Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке» включается в состав карты-плана территории, если в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ расположены указанные в подпункте 3 пункта 3 Приказа ОКС, описание местоположения которых отсутствует в ЕГРН или не соответствует установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения контуров ОКС, и в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках таких ОКС.

Разделы карты-плана территории «Сведения об уточняемых земельных участках, необходимые для исправления реестровых ошибок в сведениях о местоположении их границ», «Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, необходимые для исправления реестровых ошибок в сведениях об описании их местоположения» включаются в состав карты-плана территории, если в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ земельных участков, об описании местоположения ОКС на земельном участке.

Таким образом, при проведении комплексных кадастровых работ устанавливается (уточняется) только местоположение контура ОКС на земельном участке, а определение площади ОКС в рамках комплексных кадастровых работ не осуществляется. Превышение размера площади ОКС по сравнению с площадью земельного участка не может быть отнесено к реестровым ошибкам.

Особенности уточнения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ, когда в результате уточнения 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, указаны в части 4 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ.

9. По вопросу внесения в ЕГРН ранее учтенных объектов недвижимости.

Порядок выполнения комплексных кадастровых работ установлен статьей 42.6 Закона № 221-ФЗ. При этом пунктом 3 части 2 указанной статьи и частью 6 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ исполнителю комплексных кадастровых работ даны полномочия на обращение в орган регистрации прав с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с предоставленными правообладателями этих объектов и заверенными в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, либо права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен.

Правообладатели земельных участков и ОКС вправе предоставить исполнителю комплексных кадастровых работ имеющиеся у них материалы и документы в отношении указанных объектов недвижимости, а также заверенные в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на указанные объекты недвижимости, которые считаются в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ ранее учтенными, для внесения сведений об этих объектах недвижимости в ЕГРН, установленном частями 5 – 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ. В подтверждение получения указанных документов исполнитель комплексных кадастровых работ выдает правообладателю земельного участка, ОКС расписку с указанием перечня документов и даты их получения исполнителем комплексных кадастровых работ.

Информация о том, что правообладатели земельных участков, ОКС вправе предоставить исполнителю комплексных кадастровых работ имеющиеся у них материалы и документы указывается, в том числе в извещении о начале выполнения комплексных кадастровых работ в соответствии с контрактом на выполнение комплексных кадастровых работ. Заявления о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости с приложением копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на указанные объекты

недвижимости должны быть направлены в орган регистрации прав до дня начала разработки проекта карты-плана территории.

Руководителям(исполняющим обязанности руководителя) территориальных органов Росреестра необходимо довести указанную информацию до исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации. В свою очередь, Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» и руководителям саморегулируемых организаций кадастровых инженеров соответственно довести до кадастровых инженеров.

А.В. Штейников