



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

**Управление  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Алтайскому краю  
(Управление Росреестра по Алтайскому краю)**

Советская ул., д. 16, г. Барнаул, 656002  
Тел./факс (3852) 29-17-17, E-mail: 22\_upr@rosreestr.ru  
ОКПО 75141333 ОГРН 1042202282132  
ИНН/КПП 2225066565/222401001

05.10.2021 № 05-м-05317-ЕБ

На № ..... от .....

В саморегулируемые организации  
кадастровых инженеров

(согласно указателю рассылки)

### О направлении информации

Уважаемые коллеги!

В рамках проводимых мероприятий по снижению количества решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета Управлением Росреестра по Алтайскому краю<sup>1</sup> совместно с филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю<sup>2</sup> за период 2020 года по октябрь 2021 года проведен анализ информации о допускаемых кадастровыми инженерами ошибках при подготовке межевых планов, по результатам которого информируем о следующих выявленных нарушениях.

1. Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»<sup>3</sup> утверждены форма и состав сведений межевого плана, а также требования к его подготовке.

Согласно пп. 3 и пп. 5 п. 22 Требований № 921 в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования, а также утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

Если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные в том числе в пп. 5 п. 22 Требований № 921, копии таких документов включаются в состав Приложения к межевому плану.

<sup>1</sup> Далее - Управление

<sup>2</sup> Далее - Филиал

<sup>3</sup> Далее - Требования № 921

Вместо проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в состав Приложения могут быть включены извлечения из данных документов либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений, содержащих, в том числе сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа (п. 25 Требований № 921).

Таким образом, подготовка межевого плана в случае образования земельных участков, образованных путем раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу с сохранением его в измененных границах должна осуществляться в соответствии с утвержденными в установленном порядке документами. При этом в случае включения в состав Приложения межевого плана извлечений из данных документов либо копий их отдельных составных частей, в том числе фрагментов графических изображений, содержание в них сведений о реквизитах (отметок) об утверждении таких документов является обязательным.

2. В соответствии с ч. 1 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>4</sup> межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН<sup>5</sup> о соответствующем земельном участке.

Во избежание приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав связанных с пересечением границ земельного участка рекомендуем при подготовке межевого плана использовать актуальные сведения ЕГРН на дату проведения кадастровых работ.

3. Согласно п. 18 Требований № 921 межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного УКЭП<sup>6</sup> кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML<sup>7</sup>, созданных с использованием XML-схем.

На Официальном сайте Росреестра размещена действующая XML-схема МР\_уОб, утвержденная Приказом Росреестра от 06.04.2016 № П/0159<sup>8</sup>. В описании раздела «Образование участков» XML-схемы указано, что способ образования участка указывается в элементе Method со следующими значениями:

- 1 - Выдел;
- 2 - Раздел;
- 3 - Раздел с измененным земельным участком;
- 4 - Перераспределение;
- 5 - Образование из земель;
- 6 - Объединение;
- 7 - Перераспределение с землями.

<sup>4</sup> Далее - Закон № 218

<sup>5</sup> Единый государственный реестр недвижимости

<sup>6</sup> Усиленная квалифицированная электронная цифровая подпись

<sup>7</sup> Далее - XML -документ

<sup>8</sup> О внесении изменений в приложение к приказу «Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 10.07.2015 № П/367 "Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа

11.08.2016 г.

М.П. Росреестра - направление информации

Согласно п. 27 Требований № 921 в реквизите «1» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана указываются виды выполненных кадастровых работ.

Указанный в XML-документе межевого плана способ образования земельного участка должен соответствовать виду кадастровых работ, отраженных в разделе «Вид кадастровых работ» (элемент Reason).

4. В соответствии с ч. 10 ст. 22 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 границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно п. 70 Требований № 921 при отсутствии документа, подтверждающего право на земельный участок, документа, определявшего местоположение границ земельного участка при его образовании и при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В соответствии с п. 21 Требований № 921, для подготовки межевого плана используются картографические материалы, в том числе государственного фонда пространственных данных и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

Дополнительно сообщаем, с учетом позиции Департамента недвижимости Минэкономразвития России природными объектами являются объекты на местности, возникшие без участия человека в силу природных явлений (например, складки местности, бровки оврагов и иные элементы ландшафта), позволяющие идентифицировать границу земельного участка, а объектами искусственного происхождения являются объекты, расположенные на поверхности земли, созданные трудом человека (ограждения, стены здания и пр.)

5. Относительно подготовки межевых планов в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ и (или) площади земельного участка сообщаем следующее.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются документы, определяющие (определявшие)

в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд (п. 22 Требований № 921).

В случае если в ходе кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки в состав межевого плана включается раздел «Заключение кадастрового инженера», в котором приводится обоснование наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка, и обоснование уточненного в связи с исправлением такой ошибки местоположения границ земельного участка.

Оформление межевого плана по результатам кадастровых работ в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка также осуществляется с учетом ч. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ, п. 70 Требований № 921 и, при необходимости, п. 69 указанных Требований.

При подготовке межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка, образованного в соответствии с документами, указанными в п. 22 Требований № 921, необходимо внести изменения в документы, определявшие в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка при его образовании.

6. В соответствии с ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»<sup>9</sup> местоположение границ земельных участков подлежит, в установленном Законом № 221-ФЗ порядке, обязательному согласованию<sup>10</sup> с лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Закона № 221-ФЗ, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

В соответствии с ч. 2 ст. 39 Закона № 221-ФЗ предметом согласования местоположения границ земельных участков является определение местоположения границы земельного участка, одновременно являющейся границей другого земельного участка.

В соответствии с ч. 12 ст. 39 Закона № 221-ФЗ при проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также

<sup>9</sup> Далее — Закон № 221-ФЗ

<sup>10</sup> Далее — Согласование местоположения границ

11/02/2014

Национальный кадастровый центр

документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в ЕГРН).

Согласно п. 62 Требований № 921 сведения, указанные в п. 61 Требований № 921, за исключением адреса (адреса электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, вносятся в межевой план на основании сведений ЕГРН или документов, подтверждающих права на земельные участки, в том числе возникшие в силу федерального закона, вне зависимости от момента государственной регистрации таких прав. При этом в реквизите «5» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» реквизиты таких документов приводятся только в случае отсутствия соответствующих сведений в ЕГРН.

При невозможности получения информации о правообладателях смежных земельных участков, указанной в п. 61 Требований № 921, в отношении соответствующих частей границы земельного участка вышеуказанные реквизиты не заполняются, и в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся сведения о выполненных кадастровым инженером действиях по установлению информации о правообладателях смежных земельных участков.

Следует обратить внимание, что в ЕГРН также содержатся сведения о вещных правах (собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании) на земельный участок, возникших до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>11</sup>, внесенных в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона № 218-ФЗ, если права на такой земельный участок не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость.

С учетом изложенного, при согласовании местоположения границ с лицами, обладающими смежными земельными участками на предусмотренном ч. 3 ст. 39 Закона № 221-ФЗ праве, должны учитываться сведения ЕГРН о заинтересованных лицах (правообладателях земельных участков), в том числе сведения о вещных правах, возникших до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, актуальные на дату проведения согласования местоположения границ земельных участков.

Дополнительно полагаем необходимым отметить, что с целью снижения количества решений о приостановлении и отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, изложенную информацию о выявленных ошибках, допускаемых при подготовке технических планов и актов обследования, необходимо принять к сведению и довести до кадастровых инженеров.

Заместитель руководителя Управления



Е.В. Бандурова

<sup>11</sup> Далее – Закон № 122-ФЗ

Власова Татьяна Владимировна  
8 (3852) 55 76 59  
(77 шт.)

Назарова Париса Дмитриевна  
8 (3852) 55 76 59  
(77 шт.)

Всех дел с направлением информации

2014