**Определение значений результатов комплексных кадастровых работ**

| **№** | **Вид объекта** | **Ситуация  с объектом** | **Позиция Росреестра** | **Проводимые мероприятия** |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты недвижимости, которые **учитываются** при определении значений результатов ККР | | | | |
|  | Земельный участок/ объект капитального строительства | В ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ объектов недвижимости. | В соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ и пунктом 2 Требований, объекты включаются  в КПТР с координатным описанием местоположения их границ  и учитываются при определении значений результатов ККР.  В ЕГРН вносятся уточненные сведения в отношении таких объектов на основании КПТР. | По результатам внесения сведений из КПТР границы объектов недвижимости уточнены. |  |
|  | Земельный участок/ объект капитального строительства | Сведения ЕГРН  о местоположении границ  не соответствуют фактическому местоположению объектов недвижимости (реестровая ошибка). | В соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ и пунктом 2 Требований, объекты включаются  в КПТР с координатным описанием местоположения их границ, устраняющим реестровые ошибки,  и учитываются при определении значений результатов ККР.  В ЕГРН вносятся уточненные сведения в отношении таких объектов на основании КПТР. | По результатам внесения сведений из КПТР реестровые ошибки исправлены. |  |
|  | Земельный участок | Имеются в наличии документы для образования земельного участка, предусмотренные частью 6 статьи 42.1 Закона  № 221-ФЗ. | В соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ и пунктом 2 Требований, земельные участки включаются в КПТР с координатным описанием образуемых земельных участков, а также в случаях преобразования включаются земельные участки, которые сохранены в измененных границах. Такие земельные участки учитываются при определении значений результатов ККР.  В ЕГРН вносятся сведения  о новых земельных участках, а также в случае преобразования уточненные сведения о земельных участках, сохранившихся в измененных границах, на основании КПТР. | По результатам внесения сведений из КПТР обеспечено образование новых земельных участков. |  |
|  | Земельный участок | Границы земельного участка  не уточнены или имеется реестровая ошибка, в ходе ККР представлены уточненные сведения о его границах, но при этом правообладателем земельного участка направлены возражения относительно местоположения его границ. | Информация о возражениях правообладателей отражается в разделе КПТР «Акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ»  и в заключении согласительной комиссии.  В ЕГРН вносятся сведения  о местоположении границ земельных участков, а также указываются сведения о наличии земельного спора о местоположении границ с учетом заключений согласительной комиссии.  Земельные участки включаются  в КПТР и учитываются при определении значений результатов ККР. | По результатам внесения сведений из КПТР границы земельных участков уточнены (реестровые ошибки исправлены).  Согласно пункту 2 части 17 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ при согласовании местоположения границ или частей границ земельного участка в рамках выполнения ККР местоположение таких границ или их частей считается спорным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка представлены заинтересованными лицами, указанными в [части 3 статьи 39](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452750&dst=100367) Закона № 221-ФЗ, за исключением случаев, если земельный спор о местоположении границ земельного участка был разрешен  в судебном порядке.  В соответствии с частью 5 статьи 43  Закона № 218-ФЗ в отношении земельных участков, местоположение границ которых в соответствии с федеральным законом считается спорным по результатам выполнения ККР, осуществляется внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ таких земельных участков, а также сведений о наличии земельного спора  о местоположении границ таких земельных участков с учетом заключений согласительной комиссии. |  |
| 5. | Земельный участок | Площадь по результатам измерений увеличивается более, чем предельно-минимальный размер или более 10%, если такой размер не установлен. | Объект включается в КПТР и учитывается, как объект при определении значений результатов ККР. | 1. Исполнитель устанавливает местоположение границ и площадь земельного участка до размера, соответствующего требованиям, указанным части 3 статьи 42.8 Закона  № 221-ФЗ и включает сведения в КПТР для внесения в ЕГРН. 2. О невнесенной в ЕГРН запользованной части земельного участка исполнитель готовит информацию в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ и направляет в орган уполномоченный на распоряжение земельными участками в соответствии со статьей 39.2 Земельного Кодекса РФ. |  |
| Объекты недвижимости, которые **не учитываются** при определении значений результатов ККР | | | | |  |
| 6. | Земельный участок/ объект капитального строительства | Сведения ЕГРН о координатах характерных точек границ соответствуют фактическому местоположению объектов недвижимости. | В соответствии с частью 4 статьи 24.1 Закона № 218-ФЗ, пунктом 72 Требований, сведения  о местоположении границ (контуров) таких объектов недвижимости отражаются в графической части КПТР в разделе «Схема границ земельных участков». Информация о таких объектах с указанием кадастровых номеров также целесообразно указать в разделе КПТР «Пояснительная записка».  При этом такие объекты  не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку внесение изменений в сведения ЕГРН о таких объектах не требуется. | Необходимость в проведении мероприятий отсутствует. |  |
| 7. | Земельный участок | Площадь земельного участка по результатам измерений в ходе ККР уменьшается более чем на 10%, но при этом отсутствует согласие правообладателя  с результатами ККР. | Объект включается в КПТР в раздел «Пояснительная записка» и не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения в ЕГРН не внесены. | В случае, если отказ правообладателя от уточнения местоположения границ земельного участка, в результате которого площадь его участка уменьшается более чем на 10%, влечет невозможность исправления реестровых ошибок в местоположении смежных с ним земельных участков и иных земельных участков, правообладатели земельных участков, чье право нарушено, могут обратиться в судебные органы в целях рассмотрения земельного спора. |  |
| 8. | Земельный участок/ объект капитального строительства | Не идентифицированы на местности (ранее учтенные объекты). | Объект включается в КПТР в раздел «Пояснительная записка» и не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения в ЕГРН не внесены. | 1. Исполнитель в возможно короткий срок представляет информацию о таких объектах в ТУ Росреестра и заказчику. 2. ТУ Росреестра проводит анализ документов, послуживших основанием для внесения сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН, по результатам которого проводит соответствующие мероприятия (верификация данных (исключение дублей), уточнение сведений о кадастровом квартале, снятие с государственного кадастрового учета). 3. При необходимости орган местного самоуправления совместно с исполнителем ККР проводит обследование территории, в том числе в рамках выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. |  |
| 9. | Объект капитального строительства | Фактически прекратил существование (разрушен, снесен). | В связи с фактической гибелью объекта в разделе «Пояснительная записка» отражаются соответствующие пояснения с указанием кадастровых номером, прекративших существование объектов.  Объект не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения о нем в ЕГРН не внесены. | 1. Исполнитель в возможно короткий срок представляет информацию о таких объектах в ТУ Росреестра и заказчику. 2. Уполномоченный орган (орган местного самоуправления) в силу [части 8 статьи 69.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454008&dst=359) Закон № 218-ФЗ обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости. При этом подготовка  и представление в орган регистрации прав акта обследования не требуется, снятие с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости осуществляется на основании заявления уполномоченного органа с приложением акта осмотра такого объекта недвижимости, подготовленного  в порядке, предусмотренном [пунктом 5 части 6 статьи 69.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454008&dst=357) Закона № 218-ФЗ, письменного согласия собственника (собственников) объекта недвижимости  на осуществление государственной регистрации прекращения права на данный объект недвижимости. Снятие с учета на основании акта осмотра возможно только в рамках выявления правообладателя объекта недвижимости. |  |
| 10. | Земельный участок | Расположен в другом кадастровом квартале полностью или более чем на 50%. | Объект включается в КПТР в раздел «Пояснительная записка» и не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения в ЕГРН о нем не внесены. | 1. Исполнитель в возможно короткий срок представляет информацию о таких объектах  в ТО Росреестра и заказчику. 2. Территориальный орган Росреестра проводит анализ документов, послуживших основанием для внесения сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН, по результатам которого проводит соответствующие мероприятия (верификация данных (исключение дублей), уточнение сведений  о кадастровом квартале, снятие  с государственного кадастрового учета). 3. При необходимости орган местного самоуправления совместно  с исполнителем ККР проводит обследование территории, в том числе в рамках выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. |  |
| 11. | Земельный участок/объект капитального строительства | В ходе ККР выявлены объекты, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих лиц отсутствуют правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы. | Объект включается в КПТР в раздел «Пояснительная записка» и не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения в ЕГРН не внесены. | Исполнитель ККР направляет сведения о выявленных объектах в уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора орган (пункт 4.1 часть  4 статья 42.1 Закона 221-ФЗ). |  |

**Список сокращенных наименований:**

ККР – комплексные кадастровые работы;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

КПТР – карта-план территорий;

Закон № 221-ФЗ – Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Закон № 218-ФЗ – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».