

**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

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

23.05.2024 № 13-ЭЛ-04631-ЮК/24

на № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

В целях недопущения приостановлений при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав¹ Управление Росреестра по Алтайскому краю доводит следующую информацию.

В соответствии со статьей 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации² границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований³ и (или) границы населенных пунктов⁴. Также не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон⁵, лесничеств, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов. В случае, если образование земельного участка приводит к нарушению установленных настоящей статьей требований, выявленному, в том числе при выполнении кадастровых работ, заинтересованное лицо до осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка вправе обратиться в орган, утвердивший документы, в соответствии с которыми осуществляется образование такого земельного участка, с заявлением о внесении в указанные документы изменений в целях устранения этого нарушения.

¹ Далее – ГКУ и (или) ГРП

² Далее ЗК РФ

³ Далее - МО

⁴ Далее - НП

⁵ Далее - ТЗ

В связи с вышеизложенным, кадастровым инженерам, выполняющим кадастровые работы необходимо учитывать в работе сведения о внесенных границах в Единый государственный реестр недвижимости⁶ и не допускать формирование межевых планов в противоречие установленным нормам ЗК РФ.

Кроме того, в соответствии с подпунктами 21, 27, 43 пункта 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁷ осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, о ГКУ и (или) ГРП на который представлено заявление, пересекают границы ТЗ, лесничеств, НП, МО.

Вместе с тем вышеуказанными нормами Закона № 218-ФЗ установлены исключения, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в описании местоположения границ таких ТЗ, лесничеств, НП в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН.

В целях формирования межевых планов в соответствии с требованиями действующего законодательства и недопущения приостановления осуществления ГКУ и (или) ГРП рекомендуем, при выявлении реестровых ошибок в границах НП, ТЗ, лесничеств оформлять межевой план в соответствии с п. 69 Приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»⁸.

Требованиями к подготовке межевого плана предусмотрено, что раздел «Заключение кадастрового инженера»⁹ включается в межевой план, в том числе в случае, если при выполнении кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ НП, ТЗ, лесничеств их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета (п. 68).

Пунктом 69 Требований к межевому плану установлено, что при выявлении несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ в Заклучении в виде связного текста приводятся определенная информация, при этом необходимо выделить наиболее значимые сведения, которые должны быть отражены в Заклучении в случае выявления кадастровым инженером несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ НП, ТЗ, лесничеств их фактическому местоположению:

- предложения по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ НП, ТЗ, лесничеств, в том числе несовпадений, пересечений и (или) разрывов между границами НП, ТЗ, лесничеств;

- информация о выявленной в ходе выполнения кадастровых работ ошибке в сведениях ЕГРН о местоположении границ НП, ТЗ, лесничеств и результаты измерений, и фрагмент описания местоположения границ НП, ТЗ, лесничеств,

⁶ Далее - ЕГРН

⁷ Далее – Закон № 218-ФЗ

⁸ Далее – Требования к подготовке межевого плана

⁹ Далее - Заключение

содержащий значения координат характерных точек указанных границ, позволяющие обеспечить исправление такой ошибки;

- иные сведения, содержащие дополнительное обоснование результатов выполнения кадастровых работ.

Необходимо отметить, что если в Заключении не будут отражены значения координат характерных точек границ НП, ТЗ и лесничеств, реестровая ошибка в местоположении границ может быть не выявлена в связи с невозможностью определения местоположения их границ на местности и/или отсутствием карт материалов и в таком случае данное обстоятельство не будет являться исключением для приостановления осуществления ГКУ и (или) ГРП.

Дополнительно сообщаем, Законом № 218-ФЗ предусмотрены также случаи, когда межевой план оформляется без учета сведений ЕГРН о границах НП и ТЗ.

В случае, если при кадастровых работах, выполняемых в связи с уточнением местоположения границ земельного участка (земельных участков), в том числе в целях устранения указанной в ч. 3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ ошибки (включая устранение пересечения границ земельных участков между собой), выявлено пересечение границ земельного участка с границами НП, такие кадастровые работы и подготовка межевого плана осуществляются без учета внесенных в ЕГРН сведений о местоположении границ НП, ТЗ, за исключением случая уточнения местоположения границ земельных участков, занятых линейными объектами (ч. 11.1 ст. 22 Закона № 218-ФЗ).

В случае, если при кадастровых работах, выполняемых в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка, занятого линейным объектом, выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами НП, границами между субъектами Российской Федерации, осуществляется подготовка межевого плана в связи с образованием земельных участков путем раздела указанного земельного участка в соответствии с границами НП, границами между субъектами Российской Федерации. Подготовка межевого плана в связи с уточнением границ исходного земельного участка и государственный кадастровый учет изменений исходного земельного участка в этом случае не осуществляются (ч. 11.2 ст. 22 Закона № 218-ФЗ). В данном случае, в Заключении должно быть обоснование местоположения границ образованных земельных участков, в случае если преобразование исходного земельного участка осуществлялось без уточнения местоположения границ такого исходного земельного участка (п. 69 Требований к межевому плану).

Указанная информация направляется для сведения и руководства в работе, а также доведения до кадастровых инженеров саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Руководитель Управления

Власенко Татьяна Владимировна
8 (3852) 34 19 48



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00BF7EB393862118BDEED0D160E5CBEA95
Владелец: Калашников Юрий Викторович
Действителен: с 22.03.2023 до 14.06.2024

Ю.В. Калашников