

Вопросы по проведению комплексных кадастровых работ

№ п/п	Вопросы кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров	Позиция СПЦА Росреестра
1	<p>Разъяснить порядок действия в случае выявления пересечения объекта кадастровых работ с границами земельных участков, не являющихся объектами комплексных кадастровых работ (далее – ККР) (например, с границами земельных участков сельскохозяйственного назначения)</p>	<p>В случаях выявления несоответствий (пересечений) в местоположении границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, с границами смежного с ним земельного участка, расположенного за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о таком земельном участке исполнителю комплексных кадастровых работ необходимо установить возможные причины возникновения указанных обстоятельств (в связи с технической ошибкой, допущенной органом регистрации прав, с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении такого смежного земельного участка или исполнителем ККР).</p> <p>В случае если причиной пересечения границ является техническая ошибка (например, сведения ЕГРН о местоположении границы смежного земельного участка не соответствуют сведениям, содержащимся в документах реестрового дела) или реестровая ошибка, такая ошибка устраняется в порядке, установленном статьей 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Если ошибка допущена кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении смежного земельного участка, расположенного за пределами территории выполнения ККР, то такая ошибка согласно статье 61 Закона № 218-ФЗ может быть исправлена, в том числе на основании: представленных правообладателем такого земельного участка заявления о государственном кадастровом учете изменений и межевого плана (в том числе, подготовленного с учетом положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ); вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что такая ошибка может быть исправлена также в рамках выполнения ККР, если кадастровый квартал, в котором расположен такой смежный земельный участок, будет являться предметом государственного или муниципального контракта на выполнение таких работ.</p> <p>Если такая ошибка возникла из документа, на основании которого выполнялись кадастровые работы в отношении смежного земельного участка, то исправление этой ошибки потребует изменения документа, на основании которого расположенный в другом кадастровом квартале земельный участок был образован.</p> <p>В случае отсутствия возможности разрешения вопроса об устранении ошибки, являющейся причиной пересечения границ земельных участков в период выполнения ККР, ККР работы в отношении земельного участка, в описании местоположения границ которого имеется которого содержится такая ошибка, не выполняются, в карту-план территории сведения о таком земельном участке не включаются, в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>

2	<p>Разъяснить порядок действия в случае, если объект ККР является многоконтурным земельным участком, второй контур которого находится за границей территории ККР (например, в границах иного кадастрового квартала (населенного пункта), не являющегося территорией ККР)</p>	<p>Многоконтурный земельный участок может быть объектом ККР в том случае, если он полностью (целиком) расположен в границах территории выполнения ККР.</p> <p>Если контуры такого земельного участка находятся в разных кадастровых кварталах, то весь объект находится в кадастровом квартале с порядковым номером "0", границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района (пункт 8 порядка кадастрового деления, пункт 3 порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877).</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закона № 221-ФЗ) выполнение ККР в отношении части территории кадастрового квартала возможно только в случае если такая часть кадастрового квартала в соответствии с в частью 1 статьи 42.11 Закона № 221-ФЗ является территорией выполнения комплексных кадастровых работ финансируемых за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ.</p> <p>Сведения о таком земельном участке в карту-план не включаются, а в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>
3	<p>Можно ли включать в карту-план территории объект капитального строительства (далее – ОКС), существующий в ЕГРН, если под ним нет земельного участка. Проект межевания территории отсутствует.</p>	<p>Отсутствие образованного земельного участка, в границах которого расположен ОКС, не является препятствием для выполнения ККР.</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ ККР выполняются в отношении всех расположенных в границах выполнения ККР зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства сведения о которых содержатся в ЕГРН и сведения о местоположении которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в ЕГРН отсутствует;</li> <li>- не соответствует установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения;</li> <li>- содержит реестровые ошибки.</li> </ul>
4	<p>Можно при ККР уточнять единое землепользование (далее – ЕЗП), если несколько обособленных, входящих в состав ЕЗП расположены за пределами квартала, в котором проводятся ККР</p>	<p>Земельный участок, представляющий собой ЕЗП, может быть объектом ККР в том случае, если он полностью (целиком) расположен в границах территории выполнения ККР.</p> <p>Если обособленные участки такого земельного участка находятся в разных кадастровых кварталах, то весь объект находится в кадастровом квартале с порядковым номером "0", границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района (пункт 8 порядка кадастрового деления, пункт 3 порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877).</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ выполнение ККР в отношении части территории кадастрового квартала возможно только в случае если такая часть кадастрового квартала в соответствии с в частью 1 статьи 42.11 Закона № 221-ФЗ является территорией выполнения ККР финансируемых за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ.</p> <p>Сведения о таком земельном участке в карту-план не включаются, а в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>

5	<p>В процессе ККР выявлена ошибка в границе населенного пункта. Она пересекает земельные участки, площадь которых в результате (если «отрезать» часть, попадающую в населенный пункт) уменьшается более чем на 10%, с чем не согласны собственники земельных участков. Как быть в данном случае? Исключать данные земельные участки из ККР</p>	<p>Согласно части 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ границы земельного участка также не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.</p> <p>Согласно пункту 27 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается в случае если границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.</p> <p>Таким образом, в указанном случае в карте-плане территории необходимо обосновать причины пересечения границ земельного участка и населенного пункта, а также наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах населенного пункта.</p> <p>Дополнительно до завершения ККР информация о наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ населенного пункта с приложением списка координат, обеспечивающего исправление такой ошибки может быть направлена в орган местного самоуправления, установивший границу населенного пункта, с целью обеспечения исправления реестровой ошибки в порядке, установленном частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.</p>
6	<p>Разъяснить порядок действия в случае отсутствия в кадастровых планах территории, предоставляемых кадастровым инженерам филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра», адресов правообладателей земельных участков, необходимых для направления извещений о начале выполнения ККР в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ.</p>	<p>Исполнитель ККР в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ должен направить извещение о начале выполнения ККР в срок, указанный в части 1 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ, по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами кадастровых работ, сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p> <p>Согласно пункту 1 части 2 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ при выполнении ККР исполнитель ККР получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения ККР исходные данные.</p> <p>Таким образом, в случае отсутствия в кадастровых планах территории сведений об адресах и (или) адресах электронной почты правообладателей объектов недвижимости в соответствии с частью 16.3 статьи 62 Закона № 218-ФЗ в случае отсутствия в ЕГРН сведений об адресах правообладателей объектов недвижимости в качестве адреса правообладателя объекта недвижимости вносятся в ЕГРН и предоставляются по запросу о предоставлении сведений государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если заявителем являлось лицо, чье право на земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение или машино-место зарегистрировано, либо лицо, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение указанного объекта недвижимости.</p> <p>Кадастровым инженером также могут быть запрошены выписки из ЕГРН о земельных участках.</p>
7	<p>В соответствии с п. 6 ст. 42.6 Закона № 221-ФЗ правообладатели объектов недвижимости не вправе препятствовать выполнению ККР и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ. На практике нередки</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении ККР осуществляется по правилам, предусмотренным частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Исходя из положений пункта 26 Требований № 734 (пункта 34 Требований, утвержденных</p>

	<p>ситуации, когда собственники массово отсутствуют на объектах (например, при проведении ККР в садово-огороднических товариществах).</p>	<p>приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337), при выполнении ККР могут быть использованы методы определения координат, позволяющие определить координаты характерных точек границ (контуров) объектов ККР без непосредственного доступа к таким объектам, например, аналитический метод, картометрический и (или) фотограмметрический методы</p> <p>Таким образом, в указанном случае представляется целесообразным применение метода или совокупности методов, позволяющих определить местоположение объектов комплексных кадастровых работ без непосредственного присутствия правообладателя на земельном участке, в том числе определив координаты смежных земельных участков.</p>
8	<p>При необходимости согласования границ земельного участка под многоквартирным домом кадастровый инженер должен получить согласие всех собственников помещений или у представителя собственников помещений в многоквартирном доме. Нередки ситуации, когда такого представителя у собственников помещений в многоквартирном доме нет. В такой ситуации получить согласия всех собственников помещений невозможно.</p>	<p>Порядок согласования местоположения границ земельных участков при выполнении ККР регламентирован статьей 42.10 Закона № 221-ФЗ и не предусматривает получение подписей от правообладателей земельных участков: оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ отнесено к полномочиям согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы (пункт 3 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ).</p> <p>В случае выполнения кадастровых работ (НЕ КОМПЛЕКСНЫХ) согласно части 4 статьи 39 Закона № 221-ФЗ в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников).</p> <p>Земельный участок, занятый многоквартирным домом согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таком доме. В связи с этим согласование местоположения границ такого земельного участка с органом местного самоуправления, на территории которого находится земельный участок под многоквартирным домом является нарушением прав таких собственников.</p> <p>Согласование местоположения в рассматриваемом случае возможно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>в индивидуальном порядке с каждым собственником или с представителем собственников помещений в таком многоквартирном доме, уполномоченным на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников;</li> <li>посредством проведения собрания о согласовании местоположения границ, путем опубликования извещения о проведении собрания.</li> </ul>
9	<p>О возможности перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности в рамках проведения комплексных кадастровых работ</p>	<p>Статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) установлено, что образование земельных участков путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, с земельным участком или землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, возможно на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и на основании утвержденного проекта межевания территории.</p> <p>Для образования земельных участков обсуждаемым способом на основании проекта межевания территории подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.29 Земельного кодекса необходимо наличие согласия на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в</p>

		<p>соответствии с утвержденным проектом межевания территории.</p> <p>Указанное согласие направляется уполномоченным органом заявителю – гражданину, являющемуся собственником земельного участка, заявления о перераспределении земельных участков.</p> <p>Если гражданином такое заявление не подавалось в уполномоченный орган, или таким органом не направлено согласие на перераспределение земельных участков, при выполнении комплексных кадастровых работ отсутствуют основания для осуществления образования таких земельных участков на основании утвержденного проекта межевания территории.</p> <p>Дополнительно следует отметить, что для перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, необходимо одновременно наличие оснований для перераспределения, предусмотренных в пункте 1 статьи 39.28 Земельного кодекса, и отсутствие указанных в пунктах 9 и 14 статьи 39.29 Земельного кодекса обстоятельств, препятствующих перераспределению земельных участков. Аналогичная позиция содержится в пункте 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 года.</p> <p>В соответствии с подпунктом 9 пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае, если образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса.</p>
10	<p>О возможности образования в ходе ККР земельных участков с видами разрешенного использования, не соответствующими видам, указанным в п.3 и п.4 ч. 2 ст. 42.1 Закона № 221-ФЗ («Спорт 5.1», «Площадки для занятий спортом 5.1.3», «Территории общего пользования для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры»).</p>	<p>Согласно пункту 4 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ при выполнении ККР обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами.</p> <p>При выполнении ККР согласно пункту 1 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ обеспечивается образование в том числе земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами.</p> <p>Таким образом при выполнении ККР обеспечивается образование земельных участков общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории.</p> <p>Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, содержание вида разрешенного использования «Земельные участки общего пользования» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 :</p> <p>12.0.1. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских</p>

		<p>улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;</p> <p>12.0.2. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.</p>
11	<p>О возможности образования на основании утвержденного проекта межевания территории одного земельного участка общего пользования путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при этом перераспределяемые земельные участки не имеют между собой общей границы</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 11.7 Земельного кодекса:</p> <p>при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 Земельного кодекса;</p> <p>допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.</p> <p>Таким образом, при указанном способе образования земельных участков, исходные земельные участки должны быть смежными между собой.</p> <p>Необходимо отметить, что согласно пункту 1 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации текстовая часть проекта межевания территории, включает в себя перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.</p>
12	<p>Предоставление электронных адресов правообладателей, для дальнейшего их уведомления, в КПП данная информация отсутствует</p>	<p>В соответствии с пунктом 54 Порядка ведения ЕГРН в отношении физических и юридических лиц, органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления в сведениях о правообладателях указываются адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым с ними осуществляется связь, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Учитывая приложение № 13 к приказу № П/0329, сведения об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с правообладателем объекта недвижимости должна содержаться в разделе 1 Кадастрового плана территории, предоставляемого в случае, предусмотренном частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ. Указанные сведения в случае, предусмотренном частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, также могут быть включены в состав выписки из ЕГРН (реквизит «Правообладатель (правообладатели)» раздела 2 выписки из ЕГРН об объекте недвижимости).</p> <p>Для получения данных сведений кадастровым инженером должен быть направлен запрос с соблюдением требований, установленных Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149, в том числе с указанием соответствующего основания предоставления сведений, а также с приложением необходимых документов.</p>

13	<p>Что делать с ОКС, которые выявили в ходе проведения комплексных кадастровых работ, фактически расположенные в других кадастровых кварталах, по ЕГРН привязаны к кадастровым кварталам, в которых проводятся работы.</p>	<p>При выявлении в ходе выполнения ККР объектов ККР, фактически расположенных за пределами территории выполнения ККР сведения о таких объектах в карту- план территории не включаются; в карте-плане территории приводятся соответствующие пояснения кадастрового инженера о причинах отсутствия в карте-плане территории таких объектов недвижимости.</p>
14	<p>В процессе работы согласительной комиссии заинтересованное лицо вправе направить возражения относительно границ земельного участка. Данные возражения подлежат рассмотрению на согласительной комиссии, при этом количество заседаний, на которых рассматриваются возражения, не ограничено, что влияет на сроки подготовки карты-плана территории.</p>	<p>Согласно части 14 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ возражения заинтересованного лица, определенного в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, относительно местоположения границ земельного участка, указанного в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти календарных дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.</p> <p>Согласно части 19 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ в течение двадцати рабочих дней со дня истечения срока представления предусмотренных частью 14 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ возражений согласительная комиссия направляет в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, для утверждения оформленный исполнителем комплексных кадастровых работ проект карты-плана территории в окончательной редакции и необходимые для его утверждения материалы заседания согласительной комиссии.</p>
15	<p>Выявлен объект недвижимости (жилой дом) с зарегистрированными правами, фактически разрушен. Подлежит ли такой объект ККР?</p>	<p>Сведения о таком объекте недвижимости в карту-план территории не включаются, кадастровым инженером приводится обоснование отсутствия в карте-плане территории сведений о таком объекте недвижимости.</p>
16	<p>Может ли оформлять карту (план) кадастровый инженер не указанный в извещении о начале проведения ККР, но являющийся работником того же юридического лица, с кем заключен муниципальный контракт?</p>	<p>Законом № 221-ФЗ и Требованиями к подготовке карты-план территории не установлен запрет на оформление карты-плана территории кадастровым инженером являющийся работником юридического лица, с которым заключен муниципальный контракт, не указанным в извещении о начале выполнения ККР.</p>
17	<p>В границах территории кадастрового квартала при выполнении ККР выявлены ОКСы (одноэтажные жилые дома), сведения о которых не содержатся в ЕГРН. В администрации муниципального района, где расположен данный ОКС также нет информации о наличии правоустанавливающих документов. Какие действия должен предпринять кадастровый инженер в отношении таких объектов недвижимости? Отсутствуют документы на территории кварталов в отношении которых проводятся ККР, являющимися территориями садоводческих товариществ. На основании каких документов возможно осуществить ККР и подготовить необходимые документы.</p>	<p>Если выявленные в ходе ККР объекты, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, обладают признаками объектов недвижимости, сведения о них согласно части 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ подлежат отражению в форме сведений о выявленных объектах, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 06.11.2019 № 728.</p> <p>При этом, если в рассматриваемом случае речь идет об объектах индивидуального жилищного строительства, для создания которых в соответствии с действующим законодательством не требуется получение разрешения на строительство, при наличии у лица, использующего земельный участок, на котором расположен соответствующий объект ИЖС, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на такой земельный участок, сведения об указанном объекте ИЖС в порядке, установленном частью 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, направлению не подлежат.</p> <p>Если в отношении ОКС имеются основания для внесения сведений о нем как о ранее учтенном объекте недвижимости по правилам частей 5 - 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, в силу пункта 3 части 2, части 4.1 статьи 42.6, части 6 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ необходимо обеспечить внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, определить его местоположение на земельном участке и включить в карту-план территории, указав в том числе кадастровый номер такого объекта в сведениях об образуемом земельном участке.</p>

		<p>Также обращаем внимание, что в строке 7 реквизита 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках" карты-плана территории предусмотрено указание кадастрового или иного номера (обозначения) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке.</p>
18	<p>Выявлены земельные участки, площадь которых больше площади, указанной в ЕГРН более чем на 10 %, при этом предельный минимальный размер земельного участка не установлен правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципального образования (в том числе земельный участок с разрешенным использованием - кладбища). Какие действия необходимо выполнить в отношении этих земельных участков при выполнении ККР.</p>	<p>Согласно части 4 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2) готовит информацию о границах фактического использования земельных участков, включающую кадастровые номера исходных земельных участков, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков в случае, если сведения о таких границах не могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и если для указанной цели требуется образование новых земельных участков в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.</li> </ol>
19	<p>Выявлены случаи необходимости уменьшения площади земельного участка под многоквартирным домом более чем на 10%. Помещения в этих МКД преимущественно принадлежат администрации муниципального образования, но есть и собственники - физические лица. Кто в этом случае должен согласовывать уменьшение площади земельного участка под МКД более чем на 10%?</p>	<p>Согласно части 5 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого ККР, в том числе в случае 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 ЕГР, 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 ККР, которое входит в состав приложения к соответствующей карте-плану территории.</p> <p>Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, занятый многоквартирным домом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таком доме.</p> <p>Таким образом, согласие правообладателя земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ должно быть подписано всеми собственниками помещений в таком многоквартирном доме или их представителями, полномочия которых подтверждены соответствующими документами.</p>



20	<p>При проведении ККР выявлены земельные участки, относящиеся к полосе отвода железной дороги (федеральная собственность). При обследовании территории выявлено, что полоса отвода железной дороги пересекает ранее учтенные земельные участки, находящиеся в частной собственности, координаты которых отсутствуют в едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), при этом имеются документы, подтверждающие местоположение границ данных участков, на участках имеются жилые строения. Соответственно, при определении координат земельных участков полосы отвода допущены реестровые ошибки. Исправление реестровой ошибки возможно при наличии согласования с собственником такого участка. Однако, согласовать исправление реестровой ошибки полосы отвода железной дороги (федеральная собственность) не представляется возможным. Что ведет за собой невозможность внесения в ЕГРН координат характерных точек границ ранее учтенных земельных участков в рамках ККР. Учитывая значительные площади участков полосы отвода железной дороги, большое количество ранее учтенных земельных участков будут исключены из ККР по причине пересечения границ. Вопрос: Возможно ли исправление реестровой ошибки полосы отвода железной дороги в рамках ККР без согласования с собственником данных участков при наличии картографического материала, подтверждающего наличие реестровой ошибки (документы на ранее учтенные земельные участки с которыми пересекается полоса отвода железной дороги)</p>	<p>Земельные участки, относящиеся к полосе отвода железной дороги (федеральная собственность) не являются объектами комплексных кадастровых работ. Учитывая, что в рамках выполнения ККР устранение пересечений земельных участков-объектов ККР и земельных участков, относящихся к полосе отвода железной дороги не может быть устранено, сведения о таких земельных участках в карту-план территории не включаются.</p> <p>При этом в карте-плане территории кадастровым инженером должны быть приведены обоснования отсутствия таких земельных участков.</p> <p>Сведения о наличии таких пересечений должны быть направлены в орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа и в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора.</p>
21	<p>Перераспределение земельных участков, занятых многоквартирными домами</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 42.1 Закона о кадастровой деятельности в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается, в том числе, образование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.</p> <p>Образование земельных участков осуществляется в порядке, установленном статьей 11.2 Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).</p> <p>Согласно пункту 4 части 3 статьи 11.3 ЗК РФ в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.</p>	<p>Исходя из положений пункта 2 части 1, пункта 3 части 2, пункта 1 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ при выполнении ККР образование земельного участка, занятого многоквартирным домом обеспечивается в случае, если его образование предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории.</p> <p>При выполнении ККР может быть осуществлено образование земельных участков, в том числе путем перераспределения земельных участков или земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом в указанном случае образование земельных участков должно осуществляться с учетом требований, установленных статьями 11.3, 11.7, главой V.4 ЗК, в том числе в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.</p> <p>Дополнительно следует отметить, что Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в статью 11.3 ЗК, статью 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в статью 6</p>

	<p>В кадастровом квартале, в отношении которого проводятся комплексные кадастровые работы, возникает необходимость перераспределения земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в целях реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды».</p> <p>Вместе с тем перераспределение земельных участков при проведении комплексных кадастровых работ не осуществляется, поскольку образование земельных участков путем перераспределения является самостоятельной процедурой, регулируемой статьей 11.7 и главой V.4 Земельного кодекса.</p> <p>Отсутствие возможности постановки на учет подобных земельных участков в рамках проведения комплексных кадастровых работ приводит к дополнительным расходам бюджета органа местного самоуправления на проведение процедуры перераспределения таких земельных участков.</p>	<p>Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» предусматривающие возможность образования земельного участка под многоквартирным домом на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в общем порядке.</p>
22	<p>Снятие с государственного кадастрового учета объектов капитального строительства</p> <p>При проведении ККР в ряде случаев выявляются объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но фактически данные объекты недвижимости отсутствуют на местности (например, объект недвижимости прекратил свое существование в связи с гибелью или уничтожением).</p> <p>При этом в отношении данных объектов недвижимости в ЕГРН отсутствуют зарегистрированные права.</p> <p>В соответствии с действующим законодательством снятие с государственного кадастрового учета объектов капитального строительства при проведении комплексных кадастровых работ не предусмотрено.</p> <p>Вместе с тем снятие с государственного кадастрового учета вышеуказанных объектов недвижимости в рамках проведения комплексных кадастровых работ исключит необходимость установления правообладателей таких объектов недвижимости и обращения их в орган регистрации прав для снятия объектов недвижимости с кадастрового учета</p>	<p>Сведения о таком объекте недвижимости в карту-план территории не включаются, кадастровым инженером приводится обоснование отсутствия в карте-плане территории сведений о таком объекте недвижимости.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что в случае, если такими объектами являются ранее учтенные объекты недвижимости, сведения о правах на которые отсутствуют в ЕГРН, такие объекты могут быть сняты с кадастрового учета в порядке, установленном статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, без приложения акта обследования.</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 4.2 части 1, пункта 2.2 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса с заявлениями о государственном кадастровом учете либо о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прекращения прав вправе обращаться органы государственной власти или органы местного самоуправления (с приложением акта обследования).</p>
23	<p>При выполнении ККР имеются участки и здания, находящиеся в ипотеке, и на которые наложен запрет от судебных приставов. Необходимо ли согласие от банков и приставов о проведении уточнения данных участков? Кто должен получить данные согласия?</p>	<p>Учитывая положения части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляются при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или договором об ипотеке.</p> <p>В указанном случае отсутствие согласия залогодержателя является основанием для</p>

		<p>приостановления осуществления государственного кадастрового учета изменений сведений ЕГРН об объекте недвижимости.</p> <p>В случае наличия (поступления) в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении предусмотренных пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом, залога в качестве меры пресечения государственный регистратор прав при принятии решения об осуществлении учетно-регистрационных действий должен исходить из существа наложенного ареста (запрета) и при необходимости обратиться за разъяснениями в орган, наложивший соответствующий арест (запрет) относительно возможности осуществления учетных действий.</p> <p>Учитывая пункт 228 Административного регламента, государственный регистратор прав должен принять необходимые меры по получению дополнительных сведений посредством направления письменного запроса в соответствующий орган, принявший такое решение, о том, существовало ли (не было ли прекращено) на момент совершения сделки, представления заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий ограничение, зарегистрированное в ЕГРН и препятствующее проведению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p>
24	Если при проведении ККР выявлен участок с реестровой ошибкой, но правообладатель данного земельного участка отказывает в согласовании и в предоставлении своих данных, считает, что у него всё правильно, каков порядок разрешения данной проблемы	<p>Согласно части 6 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ правообладатели объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ.</p> <p>В целях защиты прав и законных интересов лиц, являющихся правообладателями земельных участков, в отношении которых при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется уточнение местоположения границ и смежных с ними земельных участков, статьей 42.10 Закона № 221-ФЗ предусмотрено проведение согласования местоположения уточненных границ земельных участков.</p> <p>Возражения заинтересованного лица, определенного в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, относительно местоположения границ земельного участка, указанного в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти календарных дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.</p> <p>Земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные в результате согласования местоположения границ земельных участков в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, после оформления акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ разрешаются в судебном порядке (часть 20 статьи 42.10 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Запись о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков, выявленного при выполнении комплексных кадастровых работ вносится в ЕГРН (подпункт 3 пункта 24 приказа Росреестра от 01.06.2021 № П/0241).</p>
25	Каков порядок получения технических паспортов для проведения ККР бесплатно	Учитывая положения статьи 62 Закона № 218-ФЗ, копия технического паспорта может быть предоставлена при условии, что он является документом, на основании которого сведения об объекте недвижимости (ранее учтенном) были внесены в ЕГРН.

		<p>Перечень лиц, по запросам которых могут быть предоставлены сведения из ЕГРН в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, определен частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ; перечень лиц, по запросам которых сведения из ЕГРН предоставляются бесплатно – частью 1 статьи 63 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Полагаем, что в указанном случае запрос о предоставлении соответствующих сведений может быть направлен руководителем, заместителем руководителя органа местного самоуправления муниципального района или городского округа либо органа исполнительной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, являющихся заказчиком комплексных кадастровых работ.</p>
26	<p>Земельные участки и ОКСы попадают в 2 территориальные зоны (зоны внесены в ЕГРН), что в данном случае необходимо сделать? Будет ли препятствием для проведения ККР и приостановки на кадастровом учете ошибки в границах территориальных зон (внесены неправильно, со сдвигом).</p>	<p>В соответствии с пунктом 21 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 границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых,</p> <p>размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом.</p> <p>Обращаем внимание, что действующая редакция вышеуказанной статьи содержит основания для приостановления государственного кадастрового учета исключительно в отношении образуемых земельных участков.</p> <p>В связи с этим, пересечение границ территориальных зон границами земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение местоположения границ земельного участка, контуром ОКС при определении местоположения ОКС в рамках выполнения комплексных кадастровых работ не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, за исключениями случая образования земельных участков при выполнении ККР.</p>
27	<p>Что делать, если при ККР выясняется, что земельные участки СНТ при их уточнении пересекаются с земельным участком Гослесфонда, при том, что участок Гослесфонда не входит в территорию выполнения ККР.</p>	<p>В соответствии с пунктом 20 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 границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Согласно части 1 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 01.01.2016 и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами</p>

		<p>лесного участка, лесничества данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка. В случае, если земельные участки, в отношении которых проводятся ККР по уточнению их местоположений границ:</p> <p>подпадают под критерии, указанные в части 1 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, наличие пересечения границ таких земельных участков с границами иных земельных участков с категорией земель – «земли лесного фонда», не является препятствием для осуществления в отношении них учетных действий; не отвечают указанным в части 1 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ критериям, при наличии пересечения границ таких земельных участков с границами иных земельных участков с категорией земель – «земли лесного фонда» следует руководствоваться рекомендациями, данными по вопросу 1 таблицы «Вопросы по проведению комплексных кадастровых работ».</p>
29	<p>КПТ подготовлен на основе проекта межевания территории, который в орган регистрации прав не направлялся. Необходимо ли включать в Приложение КПТ весь проект межевания или только постановление о его утверждении?</p>	<p>Рекомендуемый образец кадастрового плана территории утвержден приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329. Данный приказ не содержит положений, предусматривающих необходимость включения в состав КПТ проекта межевания, а также решения о его утверждении.</p>
30	<p>Согласно положениям части 2 статьи 42.7 Закона №221-ФЗ исполнитель ККР направляет извещение о начале выполнения таких работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами ККР (при наличии таких сведений в ЕГРН). Каким образом получить подтверждение уведомления, направленного по электронной почте</p>	<p>Исполнитель комплексных кадастровых работ в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона N 221-ФЗ должен направить извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ в срок, указанный в части 1 статьи 42.7 Закона N 221-ФЗ, по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами кадастровых работ, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Действующим законодательством не предусмотрено направление правообладателем объекта недвижимости уведомления о получении извещения о начале выполнения ККР по электронной почте. При этом, как правило, существует техническая возможность настроить уведомление о получении электронного письма адресатом в электронном почтовом ящике при отправке письма.</p>
31	<p>Когда планируется отмена приказа Минэкономразвития России от 21.11.2016 N 734 "Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке"</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 утратил силу с 18.07.2022 в связи с вступлением в силу приказа Минэкономразвития России от 06.06.2022 № 295.</p>
32	<p>Будут ли в течение 9 месяцев для ГКУ приниматься КПТ, подготовленные в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития России от 21.11.2016 N 734, пописанные УКЭП кадастрового инженера после даты вступления в силу приказа Росреестра от 04.08.2021 N П/0337</p>	<p>Пунктом 2 приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 установлено, что в течение девяти месяцев с даты вступления в силу указанного приказа для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества могут быть представлены карты-планы территорий, подготовленные в соответствии с формой и требованиями к подготовке карты-плана территории, действовавшими до вступления в силу приказа. В этой связи с течение 9 месяцев могут быть представлены в орган регистрации права карты-планы-территории, подписанные до 18.07.2022.</p> <p>В отсутствие размещенных на официальном сайте xml-схем, соответствующих положениям приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0337, после 18.07.2022 для подготовки карты-плана</p>

		<p>территории применяется действующая xml-схема, при подготовке электронного документа карты-плана территории внесение сведений в соответствующие позиции осуществляется в соответствии с приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337</p>
33	<p>Можно ли включать в карту-план земельный участок дороги СНТ, если он на 60 % расположен за границей кадастрового квартала, в отношении которого проводятся ККР, а в квартале, в который он большей частью попадает ККР не проводятся?</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ ККР выполняются в отношении всех расположенных в границах выполнения комплексных кадастровых работ земельных участков, сведения ЕГРН о которых не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p> <p>В случае если земельный участок «выходит» за территорию выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о таком земельном участке в карту-план не включаются, а в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p> <p>При этом, если в течение периода выполнения ККР будет изменено описание местоположения границ смежных кадастровых кварталов, сведения о таком земельном участке могут быть внесены в карту-план территории.</p>
34	<p>Возможно ли проведение ККР на территории КК расположенного в границах населенного пункта (участки под ИЖС) в отношении которого не разработан ПМТ при расположении на данной территории дорог, аллей, площадей</p>	<p>Из приведенного текста не ясна суть вопроса: «участки под ИЖС» являются учтенными объектами недвижимости или их необходимо образовать? В случае, если сведения о земельных участках в границах обсуждаемого кадастрового квартала содержатся в ЕГРН, в отношении таких земельных участков будут выполняться работы по уточнению местоположения их границ, в соответствии с Законом № 221-ФЗ, а также Законом № 218-ФЗ, наличие проекта межевания территории в указанных целях не требуется (часть 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ).</p> <p>В случае, если указанные земельные участки не образованы и в ходе выполнения ККР такие участки необходимо образовать, наличие проекта межевания территории является обязательным требованием для выполнения комплексных кадастровых работ (часть 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ).</p>