АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

Н.В. ПЕТРУХИНА

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

МОСКВА 2021

Методические рекомендации по проведению комплексных кадастровых работ.

В методических рекомендациях рассматриваются объекты комплексных кадастровых работ, их заказчики и источники финансирования, особенности осуществления комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, порядок проведения комплексных кадастровых работ.

В основу методических рекомендаций положен анализ нормативных правовых актов, регулирующих кадастровую деятельность при проведении комплексных кадастровых работ, а также разъяснения органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Методические рекомендации предназначены для кадастровых инженеров и иных лиц, интересующихся порядком выполнения комплексных кадастровых работ.

Основная часть методических рекомендаций подлежит применению с 23 марта 2021 года.

Разработаны Петрухиной Натальей Владиславовной – советником Президента по правовым вопросам Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

Утверждены Образовательно-методической коллегией Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» «04» марта 2021 г. (протокол заседания от 04.03.2021 № 02/21).

СОДЕРЖАНИЕ

I. Понятие комплексных кадастровых работ …… 4
II. Финансирование комплексных кадастровых работ …….. 6
III. Заказчики и исполнители комплексных кадастровых работ …… 6
IV. Основания выполнения и результат комплексных кадастровых работ …. 7
V. Порядок проведения комплексных кадастровых работ ……. 8
VI. Полномочия кадастрового инженера при подготовке проекта карты-плана территории …… 8
VII. Особенности выполнения комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств …… 10
VIII. Порядок извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ ……. 13
IX. Порядок уточнения местоположение границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ …… 14
X. Порядок установления местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ …… 16
XI. Какие сведения не включаются в карту-план территории ……. 18
XII. Порядок согласования местоположения границ земельных участков... 19
XIII. Порядок утверждения и направления в Росреестр карты-плана территории ……. 24
XIV. Порядок внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ …….. 24
XV. Как действовать правообладателю недвижимости при проведении комплексных кадастровых работ …… 25
Позиция Росреестра …….. 27
Используемая литература …….. 78

I. ПОНЯТИЕ КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

Комплексные кадастровые работы – кадастровые работы, выполняемые одновременно в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов, или территориях садового некоммерческого товарищества, огороднического некоммерческого товарищества, гаражного кооператива, в границах единого, неразрывного элемента планировочной структуры (далее – территория выполнения комплексных кадастровых работ).

Объектами комплексных кадастровых работ являются:

земельные участки, описание местоположения границ которых в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не соответствует требованиям Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ);

земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, объектами (территориями) общего пользования, зданиями, сооружениями (за исключением линейных объектов);

земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, – если их образование предусмотрено утвержденным проектом межевания территории;

земельные участки, подлежащие образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, - если их образование предусмотрено утвержденным проектом межевания земельного участка;

земельные участки, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, - если применительно к такой территории утвержден проект организации и застройки территории или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах такой территории;

лесные участки - если их образование предусмотрено утвержденной проектной документацией лесных участков;

здания, сооружения, а также объекты незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Допускается проведение комплексных кадастровых работ на часть территории кадастрового квартала (кадастровых кварталов), оставшуюся от территории, в отношении которой ранее были проведены такие работы за счет внебюджетных средств. Данное правило распространяется на границы:

территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

территории, используемой членами гаражного кооператива, объединяющего правообладателей гаражей и (или) земельных участков, занятых такими гаражами, расположенных в границах этой территории;

расположенного на территории одного муниципального образования единого, неразрывного элемента планировочной структуры или совокупности смежных элементов планировочной структуры, на территории которого (которых) расположены принадлежащие участникам гражданско-правового сообщества объекты недвижимости.

Не являются объектами комплексных кадастровых работ:

линейные объекты;

земельные участки - предметы договоров о комплексном освоении территорий;

земельные участки, расположенные в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории;

земельные участки - предмет договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

земельные участки - предмет договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

Если на территории кадастрового квартала такие работы проведены, их повторное выполнение не допускается.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

уточняется местоположение границ земельных участков;

устанавливается (уточняется) местоположение на земельных участках зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН;

обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания (в том числе многоквартирные дома) и сооружения (кроме линейных объектов);

обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых, в том числе, улицами, набережными, скверами;

обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

II. ФИНАНСИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Комплексные кадастровые работы осуществляются за счет средств:

бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета (далее - за счет бюджетных средств);

физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ (далее - за счет внебюджетных средств).

Правительство Российской Федерации устанавливает правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение выполнения комплексных кадастровых работ.

Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливает требования к формированию, предоставлению и распределению субсидий из бюджета субъекта Российской Федерации местным бюджетам.

Кроме того, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, проводящие на территориях указанных субъектов Российской Федерации и муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков, вправе обеспечить выполнение комплексных кадастровых работ в целях уточнения местоположения их границ.

III. ЗАКАЗЧИКИ И ИСПОЛНИТЕЛИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Заказчиками комплексных кадастровых работ выступают:

уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района (муниципального или городского округа), а в гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - их орган исполнительной власти;

правообладатели объектов недвижимости, за счет средств которых осуществляется выполнение комплексных кадастровых работ

либо их представители, действующие ***на основании нотариально удостоверенной доверенности либо указании федерального закона****, а также представитель:*

правообладателей садовых, огородных земельных участков и (или) находящихся на таких участках объектов недвижимости, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, ***уполномоченный решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества;***

правообладателей гаражей и (или) земельных участков, на которых они расположены, ***уполномоченный решением общего собрания членов гаражного кооператива, объединяющего таких правообладателей;***

участников иного гражданско-правового сообщества, являющихся правообладателями объектов недвижимости, расположенных в границах территории, составляющей единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность смежных элементов планировочной структуры на территории одного муниципального образования, ***уполномоченный решением общего собрания участников данного гражданско-правового сообщества.***

Исполнителями комплексных кадастровых работ являются кадастровые инженеры – индивидуальные предприниматели либо кадастровые инженеры - работники юридических лиц.

IV. ОСНОВАНИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Основанием для выполнения комплексных кадастровых работ является:

государственный или муниципальный контракт на выполнение комплексных кадастровых работ – если работы финансируются за счет бюджетных средств;

договор подряда на выполнение комплексных кадастровых работ – если работы финансируются за счет внебюджетных средств.

Результат выполнения комплексных кадастровых работ - карта-план территории, содержащая необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Требования к карте-плану территории установлены в статье 24.1 Закона № 218-ФЗ. Ее форма и Требования к ее подготовке утверждены приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734.

Росреестром разработана новая форма карты-плана территории (проект приказа Росреестра размещен на портале проектов нормативных правовых актов для публичного обсуждения и проведения антикоррупционной экспертизы https://regulation.gov.ru/projects#npa=112813).

V. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Комплексные кадастровые работы проводятся в следующем порядке:

заказчик заключает с исполнителем государственный (муниципальный) контракт или договор подряда;

исполнитель подготавливает проект карты-плана территории и передает его заказчику для рассмотрения;

заказчик комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет бюджетных средств, после рассмотрения проекта карты-плана территории направляет его в согласительную комиссию;

заказчик комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, после рассмотрения проекта карты-плана территории направляет его в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, для последующего направления в согласительную комиссию;

согласительная комиссия согласовывает местоположение границ земельных участков, указанных в окончательной редакции карты-плана территории, и направляет его орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, для утверждения;

орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, утверждает и направляет карту-план в Росреестр.

Уполномоченным органом на утверждение карты-плана территории является:

орган местного самоуправления либо исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации - заказчик комплексных кадастровых работ - если такие работы финансируется за счет бюджетных средств;

уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа либо органом исполнительной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, на территории которого выполнялись такие работы, - если такие работы финансируется за счет внебюджетных средств.

VI. ПОЛНОМОЧИЯ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ

На этом этапе исполнитель работ:

получает или собирает необходимые документы с исходными данными. В том числе исполнитель получает сведения из ЕГРН, адресного реестра, архивов органов местного самоуправления, информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем;

уведомляет правообладателей объектов недвижимости о начале их выполнения;

подает в Росреестр заявление о внесении в ЕГРН сведений об адресах электронной почты и (или) о почтовых адресах правообладателей объектов, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы;

подает в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, сведений о которых нет в ЕГРН либо права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен;

подготавливает проект карты-плана территории;

передает проект карты-плана территории заказчику работ для рассмотрения;

предоставляет в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории:

- ***сведения о выявленных объектах,*** расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие их право (при их наличии). *Форма направляемых сведений утверждена приказом Минэкономразвития России от 06.11.2019 N 728;*

- ***информацию о границах фактического использования земельных участков*** в случае, если сведения о таких границах не могут быть внесены в ЕГРН при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и для указанной цели требуется образование нового земельного участка в установленном Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) порядке (при их наличии). Данная информация должна содержать кадастровые номера исходных земельных участков, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков.

Кадастровый инженер предварительно должен будет установить местоположение границ таких земельных участков и включить сведения о них в проект карты-плана территории;

предоставляет в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора (Росреестр, Россельхознадзор, Росприроднадзор - с учетом их компетенции):

- ***сведения о выявленных объектах,*** расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их

лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие их право (при их наличии);

обращается от имени собственников или лиц, обладающих объектами адресации на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, в уполномоченный орган власти с заявлениями о присвоении адреса объектам комплексных кадастровых работ или об аннулировании адреса таких объектов.

Важно отметить, что это право исполнителя. В противном случае соответствующие обязанности исполнителя должны быть прописаны в государственном (муниципальном контракте) или договоре подряда на выполнение комплексных кадастровых работ;

указывает на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории (без взимания платы) - по требованию правообладателя объекта комплексных кадастровых работ;

предоставляет документы, подтверждающие его полномочия на выполнение комплексных кадастровых работ, - по требованию правообладателя объекта комплексных кадастровых работ:

заверенную исполнителем комплексных кадастровых работ копию государственного или муниципального контракта, предметом которого является выполнение данных работ;

справку с места работы, подтверждающую, что кадастровый инженер, непосредственно выполняющий комплексные кадастровые работы, является работником юридического лица, с которым заключен государственный или муниципальный контракт на выполнение данных работ, либо документ, подтверждающий факт внесения сведений об индивидуальном предпринимателе в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, или копию такого документа;

документ, удостоверяющий в соответствии с законодательством Российской Федерации личность кадастрового инженера;

участвует в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции.

VII. ОСОБЕННОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ, ФИНАНСИРУЕМЫХ ЗА СЧЕТ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ

Объектами комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, могут быть объекты недвижимости, расположенные:

в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

в границах территории, используемой членами гаражного кооператива, объединяющего правообладателей гаражей и (или) земельных участков, занятых такими гаражами, расположенных в границах этой территории;

в границах расположенного на территории одного муниципального образования единого, неразрывного элемента планировочной структуры или совокупности смежных элементов планировочной структуры, на территории которого (которых) расположены принадлежащие участникам гражданско-правового сообщества объекты недвижимости.

Комплексные кадастровые работы в границах таких территорий выполняются в отношении всех объектов недвижимости, относящихся к объектам комплексных кадастровых работ, независимо от кадастрового деления.

Заказчики комплексных кадастровых работ:

до заключения договора подряда *направляют* в уполномоченный орган местного самоуправления, в границах которого расположена территория комплексных кадастровых работ, и в уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации *запрос о предоставлении информации о планировании указанными органами выполнения таких работ за счет бюджетных средств*;

заключают с исполнителями договор подряда – если указанные органы не планируют выполнение комплексных кадастровых работ за счет бюджетных средств;

в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора подряда *обеспечивают информирование* граждан и юридических лиц о начале выполнения таких работ *путем размещения соответствующего извещения* на своем официальном сайте, на информационных щитах в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, направления извещения в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории;

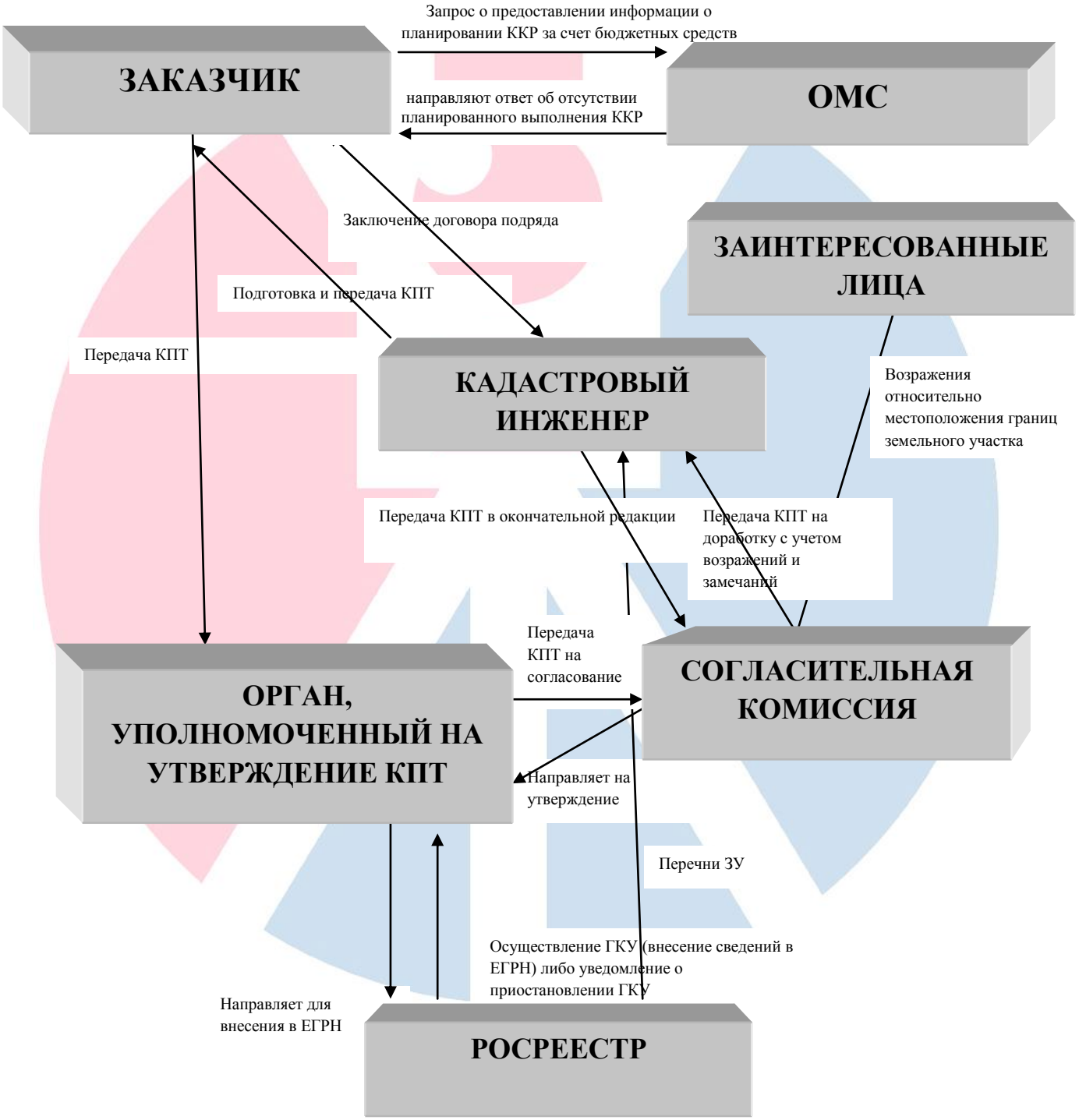
после рассмотрения проекта карты-плана территории *направляют* его *в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории*, для последующего направления в согласительную комиссию.

Орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории:

в течение пяти рабочих дней со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения таких работ;

в течение пяти календарных дней со дня получения проекта карты-плана территории направляет его в согласительную комиссию.

СХЕМА
особенности выполнения комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств



VIII. ПОРЯДОК ИЗВЕЩЕНИЯ О НАЧАЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Заказчик обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения комплексных кадастровых работ (в течение десяти рабочих дней со дня заключения контракта) путем:

размещения извещения в печатном СМИ и сетевом издании, в которых осуществляется официальное опубликование муниципальных правовых актов или правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, - *если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган исполнительной власти такого субъекта Российской Федерации;*

размещения извещения на своем официальном сайте *(при его наличии)*;

размещения извещения на информационных щитах органов местного самоуправления, в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и на иных информационных щитах, расположенных на территории, на которой планируется выполнение комплексных кадастровых работ;

направления извещения в орган местного самоуправления поселения, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, для размещения на его официальном сайте *(при его наличии) - в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления муниципального района*;

направления извещения в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, для размещения на сайте, в печатном СМИ и сетевом издании - *в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления;*

направления извещения в орган регистрации прав для размещения на его официальном сайте и отображения сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ на кадастровых картах.

Исполнитель направляет извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ *(при наличии таких сведений в ЕГРН)*.

Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, *на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы,* **орган местного самоуправления поселения** *в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления муниципального района*, **орган регистрации прав** не более чем в течение трех рабочих дней со дня

получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ размещают его на своих официальных сайтах *(при их наличии).*

Кроме того, указанный **исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации** также обеспечивает опубликование извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в СМИ.

Такое извещение должно быть доступно для прочтения в течение не менее чем тридцать дней со дня его размещения.

Форма извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254.

IX. ПОРЯДОК УТОЧНЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Документы (материалы), используемые кадастровым инженером, при уточнении местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ:

документ, подтверждающий право на земельный участок;

документ, определяющий местоположение границ земельного участка при его образовании;

документ, подтверждающий границы земельного участка, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов, объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка;

материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;

материалы и пространственные данные федерального фонда пространственных данных, ведомственных фондов пространственных данных, фондов пространственных данных субъектов Российской Федерации;

ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации;

планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления муниципальных округов, городских округов, органах местного самоуправления поселений;

иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков;

документы, содержащие сведения государственного лесного реестра – *при уточнении местоположения границ лесных участков*;

проект межевания территории или проект организации и застройки территории либо документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах территории - *при уточнении местоположения границ земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд*.

При уточнении местоположения границ земельного участка, сведения ЕГРН о которых не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, его определенная площадь не должна быть:

меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов;

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;

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.

В случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, *за исключением случая исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка*, полученное значение его площади **превышает значение площади, содержащейся 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:

устанавливает местоположение границ земельного участка в соответствии с вышеуказанными требованиями и включает сведения о таком земельном участке в проект карты-плана территории;

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 ЕГРН 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 ЗК РФ порядке*.

В случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, *в том числе в случае исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка,* полученное значение его площади **меньше значения площади, содержащейся в ЕГРН**, более чем на десять процентов, и отсутствует возможность соблюдения вышеуказанных требований, сведения о таком земельном участке включаются в карту-план территории ***при наличии письменного согласия*** правообладателя такого земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ, которое входит в состав приложения к соответствующей карте-плану территории.

Данное правило применяется также к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом. В рассматриваемом случае необходимо письменное согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Важно отметить, что законодательством не установлен порядок направления и получения письменного согласия правообладателя такого земельного участка при выполнении комплексных кадастровых работ.

В случае если, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка будет установлено, что земельный участок фактически частично расположен в кадастровом квартале, который не является территорией выполнения комплексных кадастровых работ, то сведения о таком земельном участке *могут быть* включены в карту-план территории[1].

X. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Документы, используемые кадастровым инженером при установлении местоположение границ образуемых земельных участков в рамках выполнения комплексных кадастровых работ:

проект межевания территории - *в отношении земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, и земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома; земельных участков, занятых зданиями, сооружениями (за исключением линейных объектов); лесных участков в целях размещения линейных объектов; земельных участков, образуемых из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории либо из земельного участка, предоставленного садоводческому или*

[1] Письмо Росреестра от 1 октября 2020 г. N 13-8646-АБ/20.

огородническому некоммерческому товариществу; для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

проект межевания земельного участка или земельных участков - *в отношении земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения;*

проект организации и застройки территории или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах территории - в отношении земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

проектная документация лесных участков - *в отношении лесных участков.*

Допускается расхождение площади земельных участков, определенной при выполнении комплексных кадастровых работ, от площади, указанной в вышеуказанных документах-основаниях для их выполнения, не более чем на десять процентов.

Важно отметить, что:

образование земельного участка, занятого многоквартирным домом обеспечивается в случае, если его образование предусмотрено утвержденным проектом межевания территории. Образование такого земельного участка допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, за исключением, предусмотренных ЗК РФ случаев;

образование земельных участков из земельного участка, обремененного ипотекой, допускается при наличии в письменной форме согласия залогодержателей исходных земельных участков, если залог сохраняется в отношении образуемых земельных участков.

Указанные согласия включаются в состав приложения к карте-плану территории с соответствующими пояснениями, прописанными в пояснительной записке.

В случае если в результате предпринятых заказчиком или исполнителем комплексных кадастровых работ действий по получению согласия таких согласий не будет получено, такой объект недвижимости, по мнению Росреестра, следует исключить из состава объектов комплексных кадастровых работ, при этом соответствующие объяснения о причинах исключения объекта недвижимости из состава объектов комплексных кадастровых работ должны быть приведены в пояснительной записке.

XI. КАКИЕ СВЕДЕНИЯ НЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ В КАРТУ-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

В карту-план территории не включаются сведения[2]:

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;

об объектах недвижимости, которые на момент выполнения комплексных кадастровых работ прекратили свое существование в связи с гибелью или уничтожением, но с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета и (или) о регистрации прекращения права на такие объекты недвижимости в орган регистрации прав их собственники не обращались;

о земельных участках, значение площади которых, полученное при уточнении местоположения его границ в результате комплексных кадастровых работ, меньше значения его площади, содержащейся в ЕГРН, более чем на десять процентов, и отсутствует письменное согласие правообладателя такого земельного участка;

об образуемых земельных участках - в случае если площадь образуемого земельного участка отличается от площади такого земельного участка, указанной в документе – основании выполнения комплексных кадастровых работ, более чем на десять процентов;

в отношении земельного участка, пересекающего границы земельного участка, расположенного за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ, - в случае отсутствия возможности разрешения вопроса об устранении технической или кадастровой ошибки, являющейся причиной пересечения границ земельных участков, в период выполнения комплексных кадастровых работ.

В подобных случаях в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории приводится информация о причинах, по которым такие сведения не включены в карту-план территории.

Если на помещения в многоквартирном доме зарегистрированы права в соответствии с Законом N 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.

[2] Письма Росреестра от 21.07.2020 N 18-6421-АШ/20, от 01.10.2020 № 13-8646-АБ/20.

XII. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

При выполнении комплексных кадастровых работ согласование местоположения границ проводится в случае, если в результате их проведения уточнено местоположение границ земельного участка – объекта комплексных кадастровых работ, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве (далее – заинтересованные лица):

собственности *(за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование)*;

пожизненного наследуемого владения;

постоянного (бессрочного) пользования *(за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование)*;

аренды *(если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет)*.

Порядок формирования согласительной комиссии

Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией.

Согласительная комиссия формируется в течение двадцати рабочих дней со дня заключения контракта или со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в случае финансирования выполнения таких работ за счет внебюджетных средств:

органом местного самоуправления муниципального округа, городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы;

либо органом местного самоуправления муниципального района - *если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории;*

либо исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-

Петербурга или Севастополя, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы.

Состав согласительной комиссии:

представитель исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы;

представитель федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих полномочия собственника в отношении соответствующих объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности;

представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений, в случае, если объектами комплексных кадастровых работ являлись лесные участки из земель лесного фонда;

представитель органа местного самоуправления муниципального округа, городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, а также органа местного самоуправления муниципального района, если в состав его территории входят указанные поселения или если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории;

представитель органа регистрации прав;

представитель саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер;

представитель уполномоченного в области градостроительной деятельности исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, органа местного самоуправления муниципального округа, городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы;

лицо, уполномоченное решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости либо членов потребительского кооператива либо иного гражданско-правового сообщества – *если комплексные кадастровые работы проводятся на территории такого гражданско-правового сообщества;*

заказчики комплексных кадастровых работ - *если выполнение таких работ финансируется за счет внебюджетных средств.*

Регламент работы согласительной комиссии утверждается сформировавшим ее органом на основе типового регламента, утвержденного исполнительным органом государственной власти субъекта Российской

Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы.

Полномочия согласительной комиссии:

рассмотрение возражений заинтересованных лиц относительно местоположения границ земельных участков;

подготовка заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений заинтересованных лиц, в том числе о нецелесообразности изменения проекта карты-плана территории в случае необоснованности таких возражений или о необходимости изменения исполнителем комплексных кадастровых работ карты-плана территории в соответствии с такими возражениями;

оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ;

разъяснение заинтересованным лицам возможности разрешения земельного спора о местоположении границ земельных участков в судебном порядке;

составление протокола заседания согласительной комиссии и заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков.

Порядок проведения заседания комиссии

- **извещение о проведении заседания комиссии и ознакомление с материалами**

направление заказчиком либо органом, уполномоченным на утверждение карты–плана территории, исполнителю и заинтересованным лицам извещения о проведении заседания согласительной комиссии.

Извещение размещается и направляется не менее чем за пятнадцать рабочих дней до дня проведения заседания:

заказчиком комплексных кадастровых работ - в случае, если выполнение комплексных кадастровых работ финансируется за счет бюджетных средств,

органом, уполномоченным на утверждение карты-плана территории, – в случае, если выполнение комплексных кадастровых работ финансируется за счет внебюджетных средств,

способами, установленными для опубликования, размещения и направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ.

Примерная форма и содержание такого извещения утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254;

размещение заказчиком либо органом, уполномоченным на утверждение карты–плана территории, на своем официальном сайте и

направление ими проекта карты-плана территории и извещения о проведении заседания согласительной комиссии в:

исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, для размещения на его официальном сайте - *если такой орган не является заказчиком комплексных кадастровых работ;*

орган регистрации прав для размещения на его официальном сайте;

согласительную комиссию;

размещение исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, органом регистрации прав на своих официальных сайтах извещения о проведении заседания согласительной комиссии и проект карты-плана территории;

ознакомление согласительной комиссией заинтересованных лиц с проектом карты-плана территории в соответствии с регламентом работы согласительной комиссии;

- **проведение заседания согласительной комиссии**

На заседании согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков представляется проект карты-плана территории, разъясняются результаты выполнения комплексных кадастровых работ, порядок согласования местоположения границ земельных участков и регламент работы согласительной комиссии;

- **направление заинтересованными лицами в согласительную комиссию возражений относительно местоположения границ земельного участка**

Возражения могут быть представлены в согласительную комиссию в письменной форме в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти календарных дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.

Возражения должны содержать сведения о лице, направившем данные возражения, обоснование причин его несогласия с местоположением границ земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при наличии) или обозначение образуемого земельного участка в соответствии с проектом карты-плана территории.

К указанным возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, направившего данные возражения;

- **рассмотрение возражений заинтересованных лиц относительно местоположения границ земельных участков и подготовка заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений заинтересованных лиц,** в том числе о нецелесообразности изменения проекта карты-плана территории в случае необоснованности таких возражений или о необходимости изменения исполнителем комплексных

кадастровых работ карты-плана территории в соответствии с такими возражениями;

- **разъяснение заинтересованным лицам возможности разрешения земельного спора о местоположении границ земельных участков в судебном порядке**

Земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные согласительной комиссией, после оформления акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ разрешаются в судебном порядке.

Наличие или отсутствие утвержденного заключения согласительной комиссии не препятствует обращению в суд для разрешения земельных споров о местоположении границ земельных участков, расположенных на территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;

- **оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ**

Акты согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ и заключения согласительной комиссии оформляются согласительной комиссией в форме документов на бумажном носителе, которые хранятся органом, сформировавшим согласительную комиссию.

При согласовании местоположения границ или частей границ земельного участка в рамках выполнения комплексных кадастровых работ местоположение таких границ или их частей считается:

***согласованным**, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка не представлены заинтересованными лицами, а также в случае, если местоположение таких границ или частей границ установлено на основании вступившего в законную силу судебного акта, в том числе в связи с рассмотрением земельного спора о местоположении границ земельного участка;*

***спорным**, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка представлены заинтересованными лицами, за исключением случаев, если земельный спор о местоположении границ земельного участка был разрешен в судебном порядке.*

- **составление протокола заседания согласительной комиссии и заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков**

По результатам работы согласительной комиссии составляется протокол заседания согласительной комиссии и заключение согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков.

Форма протокола утверждена приказом Минэкономразвития России от 20.04.2015 N 244.

- **доработка исполнителем карты-плана территории;**

При подготовке карты плана-территории в окончательной редакции рекомендуется проверить на актуальность сведения ЕГРН в отношении территории выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе посредством их получение

через заказчика таких работ, в целях исключения сведений об объектах недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет в период проведения таких работ.

- **направление согласительной комиссий в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, карты-плана территории в окончательной редакции для ее утверждения**

В течение двадцати рабочих дней со дня истечения срока представления заинтересованными лицами 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.

XIII. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ И НАПРАВЛЕНИЯ В РОСРЕЕСТР КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ

Орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, после рассмотрения проекта карты-плана территории, представленного согласительной комиссией, утверждает карту-план территории и в срок не более трех рабочих дней со дня утверждения направляет ее в орган регистрации прав посредством отправления в электронной форме.

Форма заявления о внесении сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства установлена приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310.

XIV. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Орган регистрации прав:

- **Осуществляет государственный кадастровый учет** в связи с изменением характеристик объекта недвижимости - в отношении земельных участков, местоположение границ которых считается согласованным;
- **Приостанавливает осуществление государственного кадастрового учета** - если при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, *за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;*

- **Вносит в ЕГРН сведения** о местоположении границ земельных участков и наличии земельного спора - в отношении земельных участков, местоположение границ которых считается согласительной комиссией спорным;
- **Размещает в личном кабинете кадастрового инженера,** подготовившего карту-план территории за счет внебюджетных средств, и направляет в электронном виде заказчикам таких работ уведомление, в котором указывается информация о результатах рассмотрения заявления:

перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет,

перечень объектов недвижимости, сведения о которых внесены в ЕГРН на основании карты-плана территории,

перечень объектов недвижимости, содержащихся в карте-плане территории сведения о которых не были внесены в ЕГРН, с указанием причин невнесения таких сведений.

Форма такого уведомления разработана Росреестром (проект приказа Росреестра размещен на портале проектов нормативных правовых актов для публичного обсуждения и проведения антикоррупционной экспертизы https://regulation.gov.ru/projects#npa=112894).

XV. ДЕЙСТВИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Исполнитель комплексных кадастровых работ направляет извещения правообладателям объектов недвижимости, в отношении которых проводятся комплексные кадастровые работы, по адресам, содержащимся в ЕГРН (при наличии). Кроме того, о начале проведения работ можно узнать, в частности, на сайте Росреестра и на сайте органов, по заказу (на территории) которых выполняются комплексные кадастровые работы.

Правообладатели могут, в частности:

1) в течение 30 рабочих дней со дня опубликования извещения предоставить исполнителю в письменной форме:

сведения об адресе и (или) адресе электронной почты правообладателя. *Например, если адрес изменился либо удобнее получать информацию по почте, адреса которой нет в ЕГРН*;

заверенные в установленном порядке копии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на ранее учтенные объекты недвижимости, сведений о которых нет в ЕГРН либо права на которые возникли до вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен;

2) требовать от исполнителя указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории. Исполнитель должен сделать это бесплатно.

При уточнении местоположения границ земельного участка его площадь может измениться.

Если площадь участка уменьшилась более чем на 10%, сведения о таком участке включаются в карту-план территории только с письменного согласия правообладателя с результатами комплексных кадастровых работ. Такое согласие включается в состав приложения к карте-плану территории. Без такого согласия осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается;

3) требовать от кадастрового инженера, непосредственно выполняющего комплексные кадастровые работы, подтвердить полномочия. Кадастровый инженер обязан представить, в частности, заверенную копию государственного или муниципального контракта и документ, удостоверяющий личность.

Правообладатели не могут препятствовать проведению комплексных кадастровых работ. Более того, они обязаны обеспечить исполнителю доступ к объектам недвижимости.

ПОЗИЦИЯ РОСРЕЕСТРА

N п/п	Вопросы кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, направленных в Росреестр при подготовке к вебинару по теме "Комплексные кадастровые работы"	Позиция Росреестра
Письмо Росреестра от 21.07.2020 N 18-6421-АШ/20		
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 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон N 221-ФЗ). В соответствии с частью 3 статьи 42.8 Закона N 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 N 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 N 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 N 150-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 150-ФЗ) в часть 3 статьи 42.6 Закона N 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 N 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 N 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 № 218-ФЗ в редакции 150-ФЗ).
2.	По вопросу применения проекта межевания территории при выполнении комплексных кадастровых работ.	В соответствии со статьей 11.3 ЗК РФ 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 (далее - ГрК РФ). При выполнении комплексных кадастровых работ местоположение границ образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с документами, указанными в пунктах 1 - 5 части 6 статьи 42.1 Закона N 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 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 N 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 N 221-ФЗ.	Законом N 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 N 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 N 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 N 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,	Глава 4.1 Закона N 221-ФЗ, Требования N 734, не содержат запрета на установление или уточнение местоположения ОКС, если в ЕГРН отсутствуют сведения о земельном

	сооружений (за исключением линейных объектов), объектов незавершенного строительства (далее - ОКС), указанных в части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ в случае отсутствия в ЕГРН сведений о земельных участках, на которых расположен ОКС.	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 N 221-ФЗ.	Главой 4.1 Закона N 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 N 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 N 221-ФЗ, ни Законом N 218-ФЗ. Требования к подготовке карты-плана территории и перечень документов, включаемых в приложение к ней, установлены приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 N 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 N 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.
6.	По вопросу выполнения комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН	Отсутствующие в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которые в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона N 218-ФЗ считаются ранее учтенными либо права на которые возникли до дня вступления в силу Закона N 122-ФЗ 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 N 221-ФЗ. Кроме того, частью 4.1 статьи 42.1 Закона N 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 N 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 N 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 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", полагаем, что для возможности применения части 5 статьи 42.8 Закона N 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 N 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 N 221-ФЗ в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается в установленном Законом N 221-ФЗ и Законом N 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 N 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 N 221-ФЗ.
9.	По вопросу внесения в ЕГРН ранее учтенных объектов недвижимости.	Порядок выполнения комплексных кадастровых работ установлен статьей 42.6 Закона N 221-ФЗ. При этом пунктом 3 части 2 указанной статьи и частью 6 статьи 42.7 Закона N 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 N 218-ФЗ, копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона N 218-ФЗ считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, либо права на которые возникли до дня вступления в силу Закона N 122-ФЗ 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 N 218-ФЗ, копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на указанные объекты недвижимости, которые считаются в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона N 218-ФЗ ранее учтенными, для внесения сведений об этих объектах недвижимости в ЕГРН, установленном частями 5 - 9 статьи 69 Закона N 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.
Письмо Росреестра от 1 октября 2020 г. N 13-8646-АБ/20		
10.	О сроках направления исполнителем комплексных кадастровых работ в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона N 221-ФЗ извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ	Законом N 221-ФЗ не установлены сроки для направления исполнителем комплексных кадастровых работ извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ правообладателям объектов недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ объектами комплексных кадастровых работ. Вместе с тем согласно части 1 статьи 42.7 Закона N 221-ФЗ в течение десяти рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ заказчик комплексных кадастровых работ обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения комплексных кадастровых работ. Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, исполнитель комплексных кадастровых работ в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закон 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 указаны в полученном для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровом плане территории соответствующего кадастрового квартала.
11.	О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о правах на которые отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости	Законом N 150-ФЗ пункт 3 части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ изложен в новой редакции и не содержит указания на необходимость наличия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объекты капитального строительства. Наличие зарегистрированных в ЕГРН прав на земельные участки и на объекты капитального строительства, кроме объектов незавершенного строительства, не требовалось и в соответствии с ранее действовавшей редакцией главы 4.1 Закона N 221-ФЗ. Таким образом, положениями Закона N 221-ФЗ не установлено в качестве

		обязательного условия для включения объекта недвижимости в перечень объектов комплексных кадастровых работ наличие в ЕГРН сведений о его правообладателе. В противном случае выполнение комплексных кадастровых работ было бы невозможно в отношении объектов недвижимости, которые в соответствии со статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) признаются ранее учтенными с ранее возникшими правами, которые по юридической силе приравниваются к записям в ЕГРН (например, пункт 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").
12.	О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на нескольких земельных участках или частично за границами земельного участка, на котором они расположены	Согласно пункту 2 части 2 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН. В результате выполнения комплексных кадастровых работ согласно статье 42.4 Закона N 221-ФЗ обеспечивается в установленном Законом N 221-ФЗ и Законом N 218-ФЗ порядке подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. Согласно Требованиям N 734, здание, сооружение, объект незавершенного строительства может располагаться как на земельном участке (земельных участках) так и на землях (строки "3" и "4" реквизита "2" раздела "Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке"). Вместе с тем, выявление в ходе комплексных кадастровых работ указанных в вопросе обстоятельств целесообразно отразить в реквизите "7" пояснительной записки карты-плана территории. При этом данные обстоятельства согласно положениям части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета или внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости на основании карты-плана территории, но может являться основанием для рассмотрения вопроса о наличии ошибки в определении границ земельного участка.

13.	Об определении местоположения границ ранее учтенных земельных участков (без границ на местности), занятых гаражными боксами в едином блоке гаражей, сведения о которых содержатся в ЕГРН, в случае если правообладатели таких земельных участков, уведомленные в установленном Законом N 221-ФЗ, порядке не предоставили доступ для проведения необходимых при выполнении комплексных кадастровых работ измерений	В соответствии с частью 6 статьи 42.6 Закона N 221-ФЗ правообладатели объектов недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ объектами комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ. При этом наличие доступа в гараж или гаражный бокс не позволяет решить вопрос по определению уточненного местоположения границ такого земельного участка, поскольку не позволит определить толщину стен по причине возведения таких гаражей путем блокированной застройки. Согласно части 1 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется по правилам, предусмотренным частью 10 статьи 22 Закона N 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона N 221-ФЗ. Согласно пункту 26 Требований N 734 при заполнении текстовой части карты-плана территории указывается метод определения координат характерных точек границ земельных участков, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который применялся при осуществлении комплексных кадастровых работ, обеспечивающий точность определения таких координат в соответствии с установленными для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования требованиями к точности: 1) геодезический метод (например, метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы); 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений); 3) аналитический метод. В отношении земельных участков, отнесенных к землям лесного фонда, землям сельскохозяйственного назначения координаты характерных точек их границ, не являющихся одновременно характерными точками границ земельных участков, отнесенных к иным категориям земель, могут определяться картометрическим методом. Также допускается применение картометрического и (или) фотограмметрического методов определения координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, границ земельных участков иных категорий (земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные

		для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения) в комплексе с иными методами определения координат (кроме аналитического) при одновременном соблюдении установленных данным пунктом условий с использованием материалов, полученных в том числе с использованием беспилотных летательных аппаратов. Таким образом, в указанном случае представляется целесообразным применение метода или совокупности методов, позволяющих определить местоположение границ земельных участков, занятых каждым из гаражей (гаражных боксов) с учетом их типовых размеров, типового местоположения границ, поскольку, как правило, указанные объекты по своим характеристикам являются идентичными.
14.	О ранее учтенных объектах капитального строительства, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, имеющиеся в распоряжении исполнителя и заказчика комплексных кадастровых работ сведения, в том числе сведения ЕГРН, и документы о которых не позволяют идентифицировать их на местности, ни по адресу (указан только город, или ГСК, а номера гаража нет), ни по правообладателю (сведения о правообладателе в ЕГРН отсутствуют)	Включение в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) сведений о ранее учтенных объектах недвижимости осуществлялось в Порядке, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 N 1 (далее - Порядок). Согласно пункту 5 Порядка источниками для включения в ГКН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости являлись: сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним; сведения и содержащие данные сведения документы Единого государственного реестра объектов капитального строительства; технические и кадастровые паспорта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, хранящиеся в архивах органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации; акты органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (в части сведений о кадастровой стоимости ранее учтенных объектов недвижимости). В соответствии с частью 2.1 статьи 45 Закона N 221-ФЗ технические паспорта, оценочная и иная хранившаяся по состоянию на 1 января 2013 г. в органах (организациях) технической инвентаризации учетно-техническая документация об

		объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное) (далее - Документация) являются собственностью субъекта Российской Федерации. Хранение Документации относится к полномочиям соответствующего субъекта Российской Федерации. Сведения, содержащиеся в Документации, являются общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом. Копии Документации, содержащиеся в ней общедоступные сведения, предоставляются по запросам любых лиц (часть 2.6 статьи 45 Закона N 221-ФЗ). Копии указанных в части 2.1 статьи 45 Закона N 221-ФЗ технических паспортов, оценочной и иной документации (регистрационных книг, реестров, правоустанавливающих документов и тому подобного) и содержащиеся в них сведения предоставляются бесплатно в том числе по запросу органа государственной власти (кроме органа регистрации прав) или органа местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого запроса (часть 2.8 статьи 45 Закона N 221-ФЗ). Информация, необходимая для идентификации ранее учтенного объекта недвижимости на местности, может быть получена из документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости были включены в ЕГРН. Кроме того, в случае если объектами недвижимости, как указано в вопросе, являются гаражи в гаражном кооперативе, решение вопроса идентификации объектов может быть решено с привлечением председателя такого кооператива или органа местного самоуправления по месту нахождения такого кооператива.
15.	О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении объекта недвижимости, который прекратил свое существование в связи с его гибелью или уничтожением, но по сведениям ЕГРН на момент выполнения комплексных кадастровых работ находится в границах земельного участка, являющегося объектом комплексных кадастровых работ	Согласно части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех объектов недвижимости, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, расположенных на территории, являющейся территорией выполнения комплексных кадастровых работ. Сведения об объектах недвижимости, которые на момент выполнения комплексных кадастровых работ прекратили свое существование в связи с гибелью или уничтожением, но с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета и (или) о регистрации прекращения права на такие объекты недвижимости в орган регистрации прав их собственники не обращались, в карту-план территории не включаются. Законом N 221-ФЗ не установлена обязанность кадастрового инженера по

		подготовке в рамках выполнения комплексных кадастровых работ акта обследования в отношении таких прекративших существование объектов недвижимости и осуществление или инициирование действий по снятию с государственного кадастрового учета и (или) регистрации прекращения права на такие объекты недвижимости. При этом в соответствии с пунктом 24 Требований N 734 в реквизите "7" пояснительной записки карты-плана территории приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости не включены в карту-план территории.
16.	О включении в карту-план территории сведений о земельном участке, в отношении которого в указанном в части 5 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ случае по независящим от исполнителя комплексных кадастровых работ причинам не получено согласие правообладателя такого земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ	Согласно пункту 32.1 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ и площади земельного участка на основании карты-плана территории такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет меньше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, за исключением случая, предусмотренного частью 5 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ. В соответствии с частью 5 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ в случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, 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 ЕГРН, более чем на десять процентов, и отсутствует возможность соблюдения требований пункта 1 части 3 статьи 42.8 Закона N 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 входит в состав приложения к соответствующей карте-плану территории. Таким образом при отсутствии письменного согласия правообладателя такого земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ, сведения о таком земельном участке в карту-план территории не включаются. При этом в соответствии с пунктом 24 Требований N 734 в реквизите "7"

		пояснительной записки карты-плана территории приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости не включены в карту-план территории.
17.	Об основаниях для исключения объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, расположенного в пределах территории выполнения комплексных кадастровых работ из перечня объектов комплексных кадастровых работ	Законом N 221-ФЗ не предусмотрены "процедуры" исключения тех или иных объектов недвижимости из перечня объектов, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы, в связи с чем не предусмотрено установление случаев, являющихся основаниями для исключения объектов недвижимости из такого перечня. В карту-план территории включаются сведения обо всех объектах недвижимости, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. Вместе с тем полагаем возможным не включать в карту-план территории сведения об объектах недвижимости в случаях, указанных в 15, 16, 22, 23 настоящей таблицы. При этом в реквизите "7" пояснительной записки карты-плана территории исполнителем комплексных кадастровых работ должна быть приведена информация об обстоятельствах, препятствующих выполнению комплексных кадастровых работ и о предпринятых исполнителем комплексных кадастровых работ мерах по их преодолению, позволяющие органу регистрации прав оценить обоснованность не включения сведений о таких объектах недвижимости в карту-план территории.
18.	О документах, на основании которых выполняются комплексные кадастровые работы на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в том числе в связи с образованием земельных участков	Согласно пункту 3 части 6 статьи 42.1 и части 2 статьи 42.8 Закона N 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). При этом следует учитывать, что в силу части 9 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ)

		образование земельных участков из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан или в совместную собственность членов указанного объединения, на основании (в соответствии с) утвержденного проекта организации и застройки данной территории допускалось только до 1 января 2020 года. Вследствие чего после 1 января 2020 г. образование земельных участков на такой территории возможно только при наличии утвержденного проекта межевания этой территории. Указанные положения не распространяются на случаи уточнения в соответствии с утвержденным проектом организации и застройки данной территории местоположения границ ранее учтенных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН. При наличии документов, позволяющих внести в ЕГРН сведения о земельных участках, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в том числе земельного участка общего назначения, как о ранее учтенных, после внесения в ЕГРН сведений о таких земельных участках уточнение местоположения их границ в ходе выполнения комплексных кадастровых работ может быть осуществлено на основании документов, перечисленных в части 2 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ. Относительно утвержденной органом местного самоуправления в настоящее время "плана-схемы территории СНТ", отмечаем, что такой "план-схема территории СНТ", к документам, на основании которых может осуществляться образование земельных участков, не относится. Утверждение (принятие) такого документа действующим законодательством, в том числе Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ) или ранее действовавшим законодательством не предусмотрено.
19.	О соответствии требованиям действующего законодательства применяемого Росреестром в протоколах проверки в "Личном кабинете" термина "чересполосица - 5 м" и замечания в отношении пересечений с границами исходных земельных участков, которые исправляются в рамках выполнения	При проведении пространственного анализа в автоматическом режиме в федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН) отображается информация о чересполосице, "буферная зона" которой согласно настройкам ФГИС ЕГРН составляет 5 м. Соответственно, информация о чересполосице отобразится в результатах проверки в случае, если смежные по сведениям ЕГРН земельные участки находятся на расстоянии до 5 метров друг от друга. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 ЗК РФ образование земельного участка не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице,

	комплексных кадастровых работ	невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами. При этом в действующем законодательстве определение и содержание таких терминов как "вклинивание", "вкрапливание", "изломанность границ", "чересполосица" не установлены. Закон N 218-ФЗ не содержит оснований для приостановления государственного кадастрового учета земельного участка в связи с наличием "чересполосицы". "Пересечение" границ образуемого и исходного земельных участков в соответствии с пунктами 20 и 20.1 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ не является основанием приостановления государственного кадастрового учета, поскольку является исключением из установленных указанными пунктами правил. Вместе с тем выявление органом регистрации прав при проведении предусмотренной пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, несоответствий (несовпадений, разрывов) в местоположении границ земельных участков, являющихся смежными согласно сведениям ЕГРН или документам, на основании которых были образованы такие участки, является основанием для приостановления осуществления такого учета в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ.
20.	Об информировании органом регистрации прав исполнителя комплексных кадастровых работ о поступлении в орган регистрации прав межевых планов в отношении земельных участков, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ	Законом N 218-ФЗ в редакции Закона N 150-ФЗ предусмотрено, что при наличии в органе регистрации прав информации о выполнении на территории определенного кадастрового квартала комплексных кадастровых работ орган регистрации прав уведомляет по адресу электронной почты заказчика и исполнителя комплексных кадастровых работ: о поступлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, расположенных на территории, в отношении которой осуществляется выполнение комплексных кадастровых работ, о результатах рассмотрения указанного заявления, а также о кадастровом инженере, подготовившем представленный с заявлением межевой план (часть 16 статьи 41 Закона N 218-ФЗ); о поступлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении

		государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, расположенного на территории, в отношении которой осуществляется выполнение комплексных кадастровых работ, о результатах рассмотрения указанного заявления, а также о кадастровом инженере, подготовившем представленный с заявлением межевой план (часть 7 статьи 43 Закона N 218-ФЗ).
21.	О действиях органа регистрации прав при выявлении расхождений сведений о земельном участке, содержащихся в ЕГРН и внесенных на основании межевого плана, сведениям, содержащимся в карте-плане территории	Частью 8 статьи 43 Закона N 218-ФЗ в редакции Закона N 150-ФЗ установлено следующее: если представленная в орган регистрации прав по результатам комплексных кадастровых работ карта-план территории подготовлена без учета результатов кадастровых работ и государственного кадастрового учета в отношении земельных участков, указанных в части 7 статьи 43 или части 16 статьи 41 Закона N 218-ФЗ, и в карте-плане территории отсутствуют сведения об указанной в части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ ошибке в описании местоположения границ таких земельных участков, орган регистрации прав осуществляет государственный кадастровый учет земельных участков или внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков, за исключением сведений об указанных в части 7 статьи 43 или части 16 статьи 41 Закона N 218-ФЗ земельных участках, если осуществление таких действий не влечет пересечение границ земельных участков (вне зависимости от наличия или отсутствия в карте-плане территории сведений о земельном споре о местоположении границ таких земельных участков) или необходимость изменения описания местоположения границ земельных участков, смежных и (или) не смежных с указанными в части 7 статьи 43 или части 16 статьи 41 Закона N 218-ФЗ земельными участками; при наличии в карте-плане территории сведений об указанной в части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ ошибке в описании местоположения границ земельных участков, указанных в части 7 статьи 43 или части 16 статьи 41 Закона N 218-ФЗ, орган регистрации прав вносит в ЕГРН содержащиеся в карте-плане территории сведения о местоположении границ таких земельных участков, в том числе осуществляет их государственный кадастровый учет. Таким образом, действия органа регистрации прав или установление приоритета сведений о земельном участке зависят от того, учтена ли исполнителем комплексных кадастровых работ направленная органом регистрация прав информация о результатах кадастрового учета земельных участков в период выполнения комплексных кадастровых

		работ или нет, а также от того, каким образом такая информация была учтена. В случае, если информация о результатах кадастрового учета земельных участков исполнителем комплексных кадастровых работ не была учтена при подготовке карты-плана территории, данное обстоятельство не является причиной приостановления внесения в ЕГРН сведений на основании представленной карты-плана территории, и содержащиеся в карте-плане территории сведения подлежат внесению в ЕГРН в отношении других земельных участков при соблюдении установленных частью 8 статьи 43 Закона N 218-ФЗ условий, то есть если внесение таких сведений не влечет пересечение границ или необходимость изменения описания местоположения границ земельных участков, смежных и (или) не смежных с земельными участками, сведения о которых были внесены в ЕГРН по результатам кадастровых работ, выполненных на территории выполнения комплексных кадастровых работ. Действующим законодательством не предусмотрено повторное утверждение ранее утвержденной карты-плана территории в случае внесения в нее изменений в рамках доработки по устранению замечаний органа регистрации прав, указанных в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета.
22.	О включении в карту-план территории сведений в отношении земельного участка, площадь которого, полученная в результате выполнения комплексных кадастровых работ, не соответствует положениям статей 42.8 и (или) 42.9 Закона N 221-ФЗ, и в силу действующего законодательства отсутствует возможность его преобразования в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ	Согласно пункту 5 части 2 статьи 42.6 и части 4 статьи 42.8 Закона N 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: 1) устанавливает местоположение границ земельного участка в соответствии с требованиями части 3 статьи 42.8 Закона N 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 и направляет сведения о таких земельных участках (включая сведения о местоположении фактических границ и площади земельных участков) заказчику комплексных кадастровых работ. Согласно части 2 статьи 42.9 закона N 221-ФЗ площадь земельного участка, относящегося к земельным участкам, указанным в части 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом N 218-ФЗ требований, может отличаться от площади такого земельного участка, указанной в документе, предусмотренном частью 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, не более чем на десять процентов. В случае если площадь указанного в части 2 статьи 42.9 Закона N 221-ФЗ образуемого земельного участка отличается от площади такого земельного участка, указанной в документе, предусмотренном частью 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, более чем на десять процентов, то сведения о таком земельном участке, учитывая положения пункта 42 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ в карту-план территории не включаются.
23.	О земельных участках, у которых в ходе выполнения комплексных кадастровых работ выявлено пересечение с границами земельных участков, расположенных за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ	***С учетом уточнений, изложенных в письме Росреестра от 1 декабря 2020 г. N 13-00437/20.*** Пунктом 49 Требований N 734 не предусмотрено указание в строке "Иные сведения" сведений о том, что земельный участок - объект комплексных кадастровых работ имеет пересечение границ с земельным участком, расположенным в другом кадастровом квартале. 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 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 комплексных кадастровых работ). 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 Закона N 218-ФЗ. Если такая ошибка возникла из документа, на основании которого выполнялись кадастровые работы в отношении такого смежного земельного участка, то исправление такой ошибки может потребовать изменения документа, на основании которого расположенный в другом кадастровом квартале земельный участок был образован. Если такая ошибка допущена кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении такого смежного земельного участка, расположенного за пределами территории выполнения комплексных кадастровых работ, то такая ошибка согласно статье 61 Закона N 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 N 218-ФЗ); на основании вступившего в законную силу решения суда. Дополнительно отмечаем, что такая ошибка может быть исправлена также в рамках выполнения комплексных кадастровых работ, если квартал, в котором расположен такой смежный земельный участок, будет являться предметом государственного или муниципального контракта на выполнение таких работ. 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. В случае отсутствия возможности разрешения вопроса об устранении ошибки, являющейся причиной пересечения границ земельных участков в период выполнения комплексных кадастровых работ, комплексные кадастровые работы в отношении земельного участка, у которого выявлена такая проблема в описании границ, не выполняются, в карту-план территории сведения о таком земельном участке не включаются, но в пояснительной записке приводится соответствующее пояснение-обоснование.
24.	Об образовании земельного участка,	Исходя из положений пункта 2 части 1, пункта 3 части 2, пункта 1 части 6 статьи

	занятого многоквартирным домом (двухквартирным домом), при наличии в ЕГРН сведений о земельных участках, занятых помещениями в этом многоквартирном доме ("земельные участки под квартирами")	42.1 Закона N 221-ФЗ при выполнении комплексных кадастровых работ образование земельного участка, занятого многоквартирным домом обеспечивается в случае, если его образование предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории. При этом необходимо отметить, что образование такого земельного участка должно осуществляться с учетом требований, предусмотренных Главой I.1 ЗК РФ, в том числе с учетом положений пункта 4 статьи 11.2 ЗК РФ согласно которому образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, за исключением, предусмотренных данным пунктом случаев. В случае, отсутствия возможности образования земельного участка занятого многоквартирным домом (двухквартирным домом), в отношении которого в ЕГРН содержатся сведения о земельных участках, занятых помещениями в таком многоквартирном доме, в отношении указанных земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ возможно осуществить только уточнение местоположения их границ и включение сведений об указанных земельных участках в раздел "Сведения об уточняемых земельных участках" карты-плана территории.
25.	О соответствии конфигурации и (или) этажности здания, представленного в карте-плане территории, конфигурации и (или) этажности указанных зданий, отраженных в технических паспортах, на основании которых сведения об этих объектах были внесены в ЕГРН	***С учетом уточнений, изложенных в письме Росреестра от 1 декабря 2020 г. N 13-00437/20.*** Согласно пункту 2 части 2 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ. Определение количества этажей или этажности (количества наземных и (или) надземных этажей) при комплексных кадастровых работах не осуществляется и в форме карты-плана территории не указывается. В этой связи, по мнению Росреестра, отсутствуют основания для приостановления государственного кадастрового учета в связи с несоответствием этажности представленного в карте-плане территории здания этажности этого здания, отраженной в техническом паспорте. Целью внесения сведений об объектах недвижимости на основании карты-плана территории является восполнение пробела в сведениях ЕГРН в части пространственных данных об отраженных в карте-плане территории объектах недвижимости или

		приведение их в соответствие с актуальными требованиями законодательства. Например, согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 04.08.1998 N 37, было предусмотрено составление и включение в инвентарное дело на домовладение (здание) в виде трех отдельно сброшюрованных в обложки групп документов. К первой группе относились материалы, составленные в результате последней инвентаризации, в частности, технический паспорт на домовладение (здание), план земельного участка, поэтажный план здания, экспликация к поэтажному плану. Ко второй группе относились все правоустанавливающие документы или копии с них, сброшюрованные в хронологическом порядке, относящиеся к периоду до начала деятельности учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также информация, представляемая названным органом о праве собственности на объект. К третьей группе - журналы подсчета площадей, технические документы, составленные в результате предшествующих обследований (инвентаризации), расположенные в указанной выше последовательности. Внешние размеры здания отражались на плане земельного участка, который не являлся составной частью технического паспорта, и в таблице "III. Описание зданий и сооружений" технического паспорта в виде сведений о размерах по наружному обмеру: длина, м, ширина, м, площадь (вероятно, застройки), кв. м. Таким образом, отраженные в техническом паспорте сведения об объекте капитального строительства не соответствуют современному представлению о местоположении объекта капитального строительства на земельном участке (контуре) и не могут являться предметом для сравнения с данными, включенными в карту-план территории. Согласно пункту 2 Требований N 734 карта-план территории содержит необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, а также сведения о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на таких земельных участках. Раздел "Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке" согласно пункту 7 Требований N 734 включается в состав карты-плана территории, если в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ расположены указанные в подпункте 7 пункта 3 Требований N 734

		здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, описание местоположения которых отсутствует в ЕГРН или не соответствует установленным на основании Закона N 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, и в результате выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. При этом пунктом 30 Требований N 734 контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, определяется как замкнутая линия, образуемая проекцией внешних границ ограждающих конструкций (стен) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.
26.	О возможности выполнения комплексных кадастровых работ на основании проекта межевания территории, который по мнению исполнителя не соответствует требованиям законодательства о градостроительной деятельности, в частности пунктам 1 - 3 части 7 статьи 43 ГрК РФ	***С учетом уточнений, изложенных в письме Росреестра от 1 декабря 2020 г. N 13-00437/20.*** Пунктами 1 - 3 части 7 статьи 43 ГрК РФ предусмотрено, что материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются: 1) границы существующих земельных участков; 2) границы зон с особыми условиями использования территорий; 3) местоположение существующих объектов капитального строительства. В этой связи обращаем внимание, что согласно части 3 статьи 43 ГрК РФ материалы по обоснованию не относятся к утверждаемой части проекта межевания территории, не содержат сведения о подлежащих образованию земельных участках (части 4 - 6 статьи 43 ГрК РФ), в то время как Законом N 221-ФЗ установлено единственное требование к проекту межевания территории, согласно которому проект межевания территории должен быть утвержден в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке. Таким образом, несоответствие, по мнению исполнителя комплексных кадастровых работ, проекта межевания территории пунктам 1 - 3 части 7 статьи 43 ГрК РФ не является основанием неприменения такого проекта межевания территории при выполнении комплексных кадастровых работ и образования в соответствии с ним новых земельных участков, в том числе с учетом того, что, как представляется на момент выполнения

		комплексных кадастровых работ решение об утверждении проекта межевания территории не отменено и не оспорено (в том числе применительно к отдельным частям проекта межевания территории). Вместе с тем, по мнению Росреестра, исполнитель комплексных кадастровых работ при выявлении несоответствия сведений о местоположении объектов комплексных кадастровых, содержащихся в утвержденном проекте межевания территории сведениям о таких объектах недвижимости на местности, должен уведомить о данном факте заказчика комплексных кадастровых работ в целях принятия последним необходимых мер по устранению указанных несоответствий. В случае если в период выполнения комплексных кадастровых работ в проект межевания территории не будут внесены необходимые изменения, образование земельных участков в соответствии с таким проектом межевания территории приведет к пересечению границ земельных участков и (или) новым ошибкам в описании местоположения границ земельных участков. Выполнять работы по образованию земельных участков в соответствии с таким проектом межевания территории нецелесообразно. Также обращаем внимание, что в соответствии с изменениями, внесенными Законом N 150-ФЗ, уточнение местоположения границ учтенных земельных участков на основании проекта межевания территории не допускается.
27.	О применении при выполнении комплексных кадастровых работ проекта межевания территории, утвержденного после заключения муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ	В Законе N 221-ФЗ отсутствуют положения, устанавливающие ограничения или какие-либо условия относительно даты утверждения проекта межевания территории, используемого при выполнении комплексных кадастровых работ.
28.	О необходимости наличия положительного решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан об одобрении проекта планировки и (или) проекта межевания территории,	Согласно пункту 1 статьи 32 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (утратил силу утратил силу с 1 января 2019 года в связи с изданием Закона N 217-ФЗ, в редакции Закона N 171-ФЗ) подготовка и утверждение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории осуществляются в соответствии с ГрК РФ. Проект планировки территории и (или) проект межевания территории садоводческого,

	если садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан создано до вступления в силу Закона N 217-ФЗ	огороднического или дачного некоммерческого объединения до их утверждения должны были быть одобрены общим собранием членов соответствующего объединения (собранием уполномоченных). Согласно части 4 статьи 23 Закона N 217-ФЗ документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства или огородничества, должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества до ее утверждения. Таким образом, решение общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан об одобрении проекта планировки и (или) проекта межевания территории необходимо для утверждения проекта межевания территории, а для выполнения комплексных кадастровых работ не требуется.
29.	О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков, которые частично расположены за границами территории выполнении комплексных кадастровых работ (часть земельного участка выходит за границы кадастрового квартала, в границах которого выполняются комплексные кадастровые работы, один из обособленных участков единого землепользования расположен за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ)	Исходя из положений частей 1 и 4 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ территорией выполнения кадастровых работ является либо территория в границах одного кадастрового квартала, либо территория включающая в себя территории нескольких смежных кадастровых кварталов, выполнение комплексных кадастровых работ в отношении части кадастрового квартала Законом N 221-ФЗ в настоящее время не допускается. В соответствии с пунктом 2 Требований N 734 карта-план территории содержит необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, а также сведения о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на таких земельных участках. Согласно Порядку кадастрового деления территории Российской Федерации, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 N 877, местоположение границ единиц кадастрового деления может быть уточнено на основании документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков. Таким образом, если объекты недвижимости фактически частично расположены в кадастровом квартале, который не является территорией выполнения комплексных кадастровых работ, то сведения о таких объектах недвижимости могут быть включены в карту-план территории. При этом в соответствии с пунктом 24 Требований N 734 в реквизите "7"

		пояснительной записки приводится информация о причинах, по которым сведения о данном объекте недвижимости включены в карту-план территории.
30.	О квалификации внесенных в ЕГРН до 2013 года сведений о площади ранее учтенных земельных участков, занятых многоквартирными домами, при отсутствии документов об образовании таких земельных участков и документов, являющихся основанием для внесения в ЕГРН таких сведений, или внесение таких сведений по материалам, в соответствии с которыми площадь земельного участка определена по отмостке дома без прилегающей территории	Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 ГрК РФ. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий. В соответствии с частью 4 статьи 43 ГрК РФ при подготовке проектов межевания территорий размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Таким образом, в 2013 году границы земельного участка, занятого многоквартирным домом должны были быть определены исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, либо при отсутствии такого документа в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, занятого многоквартирным домом, сведениям о местоположении границ такого земельного участка в вышеуказанных документах может быть квалифицированно как реестровая ошибка, при этом несоответствие сведений о размерах земельных участков,

		содержащихся в указанных выше документах, современным требованиям к размерам таких земельных участков ошибкой, в том числе реестровой ошибкой не является, приведение размеров земельных участков в соответствие современным требованиям осуществляется путем утверждения проекта межевания территории и образования новых земельных участков.
31.	О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков, которые были образованы без учета их фактического местоположения и границы которых не соответствуют фактическому положению объекта капитального строительства, для размещения которого участок был образован (наличие таких границ препятствует установлению границ иных участков в кадастровом квартале)	Исправление такого рода ошибок и обеспечение уточнения местоположения границ описываемых земельных участков и иных земельных участков в кадастровом квартале возможно после изменения содержания документов, в соответствии с которыми было осуществлено образование земельных участков, проектирование границ которых выполнено с ошибками. В случае изменения их содержания в части определения границ земельных участков (которое может быть осуществлено в том числе в соответствии с решением суда) при выполнении комплексных кадастровых работ возможно будет осуществить исправление таких ошибок, поскольку содержание документов, на основании которых ранее был осуществлен государственный кадастровый учет, не будет соответствовать документу, на основании которого были выполнены кадастровые работы. Указанные обстоятельства целесообразно отразить в пояснительной записке.
32.	О допустимых пределах изменения конфигурации земельных участков при уточнении в ходе комплексных кадастровых работ местоположения его границ	Законодательство Российской Федерации не раскрывало и не раскрывает понятие "конфигурация земельного участка". Вместе с тем, по мнению Росреестра: под конфигурацией земельного участка понимается совокупность внутренних углов и горизонтальных проложений границ земельного участка; конфигурация земельного участка после уточнения местоположения его границ не может существенно отличаться от конфигурации, содержащейся в документах, указанных в части 10 статьи 22 Закона N 218-ФЗ, если прежние значения внутренних углов и горизонтальных положений сохранились, конфигурация земельного участка не считается измененной. Принимая во внимание, что понятие "существенно" является субъективным и нормативно не определено, а частью 3 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ и пунктами 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ допускается изменение площади земельного участка в результате уточнения местоположения границ этого земельного участка в установленных указанными положениями пределах, то изменение конфигурации земельного участка с

		учетом фактически сложившегося положения границ на местности 15 лет и более допустимо в пределах, установленных для изменения площади такого земельного участка. Таким образом, законом допускается изменение конфигурации и площади земельного участка в указанных выше пределах, если указанные действия не нарушают прав и законных интересов иных лиц. 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 N 221-ФЗ предусмотрено проведение согласования местоположения уточненных границ земельных участков.
33.	О применении положений приказа Минэкономразвития России от 06.11.2019 N 728 (далее - Приказ N 728) в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, выявленных в ходе комплексных кадастровых работ, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы	***С учетом уточнений, изложенных в письме Росреестра от 1 декабря 2020 г. N 13-00437/20.*** Если выявленные в ходе комплексных кадастровых работ 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 N 221-ФЗ подлежат отражению в форме сведений о выявленных объектах, утвержденной Приказом N 728. При этом в соответствии с пунктами 9 и 10 части 4 статьи 8 Закона N 218-ФЗ в отношении зданий в реквизите "2" раздела "7" формы сведений о выявленных объектах, утвержденной Приказом N 728, подлежит указанию его площадь, а в отношении сооружения могут быть указаны как площадь, так и площадь застройки. Указанные характеристики подлежат определению по правилам, установленным приложением N 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 (с 01.01.2021 - приложением N 2 к приказу Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" (зарегистрирован Минюстом России 16.11.2020, регистрационный N 60938). Вместе с тем, если в ходе комплексных кадастровых работ выявлены объекты

		недвижимости, для создания которых в соответствии с действующим законодательством не требуется получения разрешения на строительства (к примеру, объекты вспомогательного использования, хозяйственные постройки), при наличии у лица, использующего земельный участок, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на такой земельный участок, в отношении такого рода объектов сведения в порядке, установленном частью 4.1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, направлению не подлежат.
34.	О внесении в ЕГРН сведений о характеристиках здания, соответствующих уточненному в ходе выполнения комплексных кадастровых работ местоположению такого здания на земельном участке	Исходя из положений Закона N 218-ФЗ внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости осуществляется в заявительном порядке. Внесение в ЕГРН основных сведений об объектах недвижимости, к которым согласно статье 8 Закона N 218-ФЗ относятся в том числе сведения о площади объекта недвижимости, осуществляется в результате государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости (статья 13 Закона N 218-ФЗ) на основании технического плана здания, если объектом недвижимости является здание (статья 14, 24 Закона N 218-ФЗ).
Письмо Росреестра от 12 октября 2020 г. N 13-00294/20		
35.	При выполнении ККР по Костромской области, Костромского муниципального района в отношении кадастровых кварталов 44:07:091914;44:07:091913, была использована в качестве исходного документа копия проекта "Планировка и застройка садоводческого товарищества "Аврора", разработанного Объединенным хозрасчетным проектно-производственным архитектурно-планировочным бюро в 1989г. (г.Кострома). Оригинал Проекта отсутствует, в связи с чем нет возможности предоставить, более качественную сканированную копию Проекта. Так же были использованы в работе все проекты	Для выполнения комплексных кадастровых работ должны использоваться документы, соответствующие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации. Согласно пункту 3.1 ГОСТ Р 7.0.8-2013 "Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения", утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 17.10.2013 N 1185-ст: копия документа - это экземпляр документа, полностью воспроизводящий информацию подлинника документа (подпункт 23); заверенная копия документа - это копия документа, на которой в соответствии с установленным порядком проставлены реквизиты, обеспечивающие ее юридическую значимость (подпункт 25). Таким образом, для выполнения комплексных кадастровых работ копии документов могут применяться только в случае, если они заверены в установленном порядке.

	корректировки Проекта (исходного первоначального документа). Все исходные материалы были предоставлены Комитета имущественных и земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации Костромского муниципального района Костромской области. Однако было получено Уведомление о приостановлении ГКУ, в котором одним из замечаний было «…Включенный в состав приложения картаплан «Проект НСТ Аврора от 30.06.1989 г., № б/н» отсканирован не в полноцветном режиме, что не соответствует п. 11 Приказа Министерства экономического развития РФ от 21 ноября 2016 г. N 734….». Что делать в рассматриваемом случае для устранения указанной причины приостановления?	
36.	Исходя из положений части 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ в указанную в названной части информации включаются все объекты недвижимости, на которые отсутствуют документы и сведения о которых отсутствуют в ЕГРН. Правильно ли мы понимаем, что если у правообладателя земельного участка отсутствуют документы на 2 надворную постройку, имеющую признаки капитального строительства, например баню, то информация о ней подлежит включению в сведения о выявленных	Если выявленные в ходе комплексных кадастровых работ 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 N 221-ФЗ подлежат отражению в форме сведений о выявленных объектах, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 06.11.2019 N 728. Исходя из приведенного в вопросе примера (баня) можно сделать вывод, что речь идет о хозяйственных постройках на земельных участках для ведения садоводства или для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта. В этом случае необходимо определить, соответствует ли такая постройка признакам объекта недвижимости. Также отмечаем, что для возведения подобных построек получение разрешения на строительство или согласование ее строительства по правилам статьи 51.1 ГрК РФ не требуется. Документами, на основании

	объектах?	которых оформляются права на такие объекты являются технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок, если право на участок не было зарегистрировано. Таким образом, при наличии у лица, использующего земельный участок, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на такой земельный участок, в отношении такого рода объектов не требуется отражать информацию в порядке, установленном частью 4.1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ.
37.	Правильно ли понимаем, что при исправлении реестровой ошибки в местоположении земельного участка полученная площадь не должна быть меньше площади земельного участка: - сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов; - 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; - сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.	Исходя из положений частей 3, 5 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ, пунктов 32, 32.1 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ при уточнении в ходе комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка, в связи с устранением реестровой ошибки, его площадь, определенная с учетом установленных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 (далее - Приказ N 90) требований, не должна быть: - меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, за исключением случая, предусмотренного частью 5 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ; - больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ), более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством; - больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ), более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен. Вместе с тем, согласно части 4 статьи 42.8 Закона N 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: 1) устанавливает местоположение границ земельного участка в соответствии с требованиями части 3 статьи 42.8 Закона N 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. Таким образом, требования частей 3 и 4 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ в случае увеличения площади земельного участка не распространяются на случай исправления реестровой ошибки в описании границ земельного участка и его площади. Сведения о таком земельном участке отражаются в разделе "Сведения об уточняемых земельных участках, необходимые для исправления реестровых ошибок в сведениях о местоположении их границ" карты-плана территории.
38.	В части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ отсутствуют положения о том, что в результате ККР обеспечивается образование земельных участков, на которых не расположены здания, и не являющихся общего пользования. Как мы полагаем, такие земельные участки все же подлежат образованию, если это предусмотрено соответствующими документами.	Исходя из положений частей 1 и 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется образование: земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, а также земельных участков занятых иными зданиями, сооружениями (за исключением линейных объектов), если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - проект межевания территории); земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, в случае, если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания земельного

		участка или земельных участков, утвержденным в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если образование таких земельных участков предусмотрено, проектом межевания территории либо проектом организации и застройки территории или иным документом, устанавливающим распределение земельных участков в границах такой территории; лесных участков в случае, если образование таких лесных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном лесным законодательством, проектной документацией лесных участков. Образование при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, не указанных в части 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, Законом N 221-ФЗ не предусмотрено.
39.	В настоящее время активно продвигается информация о целесообразности при проведении ККР использовать стереофотограмметрический метод определения координат характерных точек границ (контуров) объектов недвижимости. По практике является ли этот метод оптимальным или есть другие альтернативные методы, которые позволяют качественно, в устанавливаемые контрактом сроки, с надлежащей точностью определять координаты?	Исходя из положений пункта 26 Требований N 734, при выполнении комплексных кадастровых работ для определения координат характерных точек границ земельных участков, контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства могут применяться следующие методы: геодезический метод (например, метод триангуляции, полигонометрии, трилатерации, метод прямых, обратных или комбинированных засечек и иные геодезические методы); метод спутниковых геодезических измерений (определений); аналитический метод; картометрический метод в отношении земельных участков, отнесенных к землям лесного фонда, землям сельскохозяйственного назначения координаты характерных точек их границ, не являющихся одновременно характерными точками границ земельных участков, отнесенных к иным категориям земель; картометрический и (или) фотограмметрический в отношении земельных участков иных категорий (земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обеспечения космической деятельности, земли

		обороны, безопасности и земли иного специального назначения) в комплексе с иными методами определения координат (кроме аналитического) при одновременном соблюдении следующих условий: картографические материалы или материалы дистанционного зондирования Земли содержатся в государственных фондах пространственных данных; указанные материалы позволяют определить значения координат характерных точек границ земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с установленными для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования требованиями к точности; указанные материалы позволяют достоверно определить положение на местности границ земельных участков (например, границы земельного участка закреплены объектом искусственного происхождения и такой объект местности отображен на используемых картографических материалах или материалах дистанционного зондирования Земли). При этом применяемый в ходе комплексных кадастровых работ метод определения координат характерных точек должен обеспечивать точность определения таких координат, не хуже установленной Приказом N 90.
Письмо Росреестра от 1 декабря 2020 г. N 13-00437/20 (выдержки из письма: исключены пояснения, дублирующиеся в ранее изданных письмах).		
40.	Как оформляются Росреестром замечания по карте-плану территории (согласно какой норме законодательства).	Согласно части 3 статьи 43 Закона N 218-ФЗ внесение в ЕГРН сведений, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ, осуществляется на основании заявления о внесении сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, форма которого установлена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 920, и карты-плана территории. В отношении представленных для осуществления государственного кадастрового учета документов, в том числе карты-плана территории, органом регистрации прав согласно части 1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ проводится правовая экспертиза на предмет наличия или отсутствия установленных Законом N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Основания для приостановления

		государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены соответственно статьями 26 и 27 Закона N 218-ФЗ. При наличии оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета орган регистрации прав уведомляет заявителя о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (пункт 4 части 1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ). Форма уведомления о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета утверждена приказом Минэкономразвития России от 25.03.2016 N 173. Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на положения Закона N 218-ФЗ (часть 5 статьи 29 Закона N 218-ФЗ).
41.	Порядок исправления (устранения) в карте-плане территории замечаний, выявленных Росреестром (согласно какой норме законодательства).	Частью 2 статьи 26 Закона N 218-ФЗ установлено, что осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено статьей 26 Закона N 218-ФЗ. При этом согласно части 5 статьи 29 Закона N 218-ФЗ уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на положения Закона N 218-ФЗ. Устранение причин, послуживших основанием для приостановления, осуществляется в том же порядке, что и при государственном кадастровом учете, при этом правовая экспертиза, предусмотренная пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ проводится в отношении документов, предоставленных для устранения причин, послуживших основанием для приостановления. В случае если основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, предусмотренные статьей 26 Закона N 218-ФЗ, были выявлены в результате проведения правовой экспертизы карты-планы территории, то документом, необходимым для устранения причин

		приостановления, является доработанная с учетом замечаний карта-план территории. Карта-план территории, доработанная с учетом замечаний, указанных в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета, повторно представляется в орган регистрации прав в целях снятия приостановления и возобновления осуществления государственного кадастрового учета. Орган регистрации прав осуществляет государственный кадастровый учет в случае отсутствия оснований для отказа в государственном кадастровом учете, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета.
42.	Если имеются замечания у Росреестра, например к 3 земельным участкам из 50 указанных в карте-плане территории, возможно ли осуществление государственного кадастрового учета в отношении 47 земельных участков.	Исходя из положений части 1 статьи 29 Закона N 218-ФЗ по результатам проведения правовой экспертизы документов, в том числе карты-плана территории, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, орган регистрации прав осуществляет одно из следующих действий: вносит в ЕГРН установленные Законом N 218-ФЗ сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; уведомляет о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных Законом N 218-ФЗ; уведомляет об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных Законом N 218-ФЗ; уведомляет о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Таким образом, государственный кадастровый учет осуществляется одновременно в отношении всех объектов недвижимости, сведения о которых включены в карту-план территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 статьи 43 Закона N 218-ФЗ.
43.	При выполнении комплексных кадастровых работ выявлено здание, права	Исходя из положений частей 1 и 2 статьи 42.1 8 Закона N 221-ФЗ комплексные кадастровые работы выполняются в отношении всех расположенных в границах

	на которое зарегистрированы в ЕГРН, а координаты контура здания отсутствуют в ЕГРН, границы земельного участка, занятого зданием, не установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. При уточнении координат контура здания в рамках комплексных кадастровых работ Территориальные органы Росреестра приостанавливают государственный кадастровый учет уточнения контура здания, так как отсутствует связь между земельным участком и зданием.	территории выполнения комплексных кадастровых работ зданиях, сооружениях (за исключением линейных объектов), а также объектах незавершенного строительства, которые соответствуют следующим критериям: сведения о таких объектах недвижимости содержатся в ЕГРН; в ЕГРН отсутствует описание местоположения таких объектов недвижимости или такое описание не соответствует установленным на основании Закона N 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения. При этом в случае если в ЕГРН отсутствуют сведения о земельном участке, в границах которого расположено здание, сооружение, а также объект незавершенного строительства, в отношении которого выполнялись комплексные кадастровые работы, то строка "3" реквизита "2" "Характеристики здания, сооружения, объекта незавершенного строительства" раздела "Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке" не заполняется, а в строке "4" указанного реквизита указывается номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено данное здание, сооружение, объект незавершенного строительства. Необходимо также отметить, что в статье 26 Закона N 218-ФЗ отсутствует такое основание для приостановления осуществления государственного кадастрового учета в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительств, как отсутствие в ЕГРН сведений о земельном участке, в границах которого расположен такой объект недвижимости.
44.	Постановка земельного участка осуществляется на основании проекта межевания территории, в ЕГРН отсутствуют сведения об объекте капитального строительства, расположенном на нем, однако фактически на данном земельном участке расположено здание - орган регистрации прав приостанавливает государственный кадастровый учет, т.к. земельный участок "не попадает в объекты ККР".	Из содержания вопроса неясна сложившаяся ситуация относительно объектов недвижимости. Исходя из приведенной информации можно предположить, что на момент заключения муниципального контракта в ЕГРН отсутствуют сведения как о земельном участке, так и об объекте капитального строительства; согласно утвержденному проекту межевания территории предусмотрено образование земельного участка. При этом в вопросе не указано, для какой цели планируется образование земельного участка - для размещения обсуждаемого объекта капитального строительства либо для иной цели; также не указано, является ли такой объект капитального строительства ранее учтенным объектом недвижимости и возможно ли внесение в ЕГРН сведений о нем в соответствии с положениями статьи 69 Закона N 218-ФЗ. Также из приведенной информации неясно, что

		подразумевается под словами "земельный участок не попадает в объекты ККР". Вместе с тем, если в отношении объекта капитального строительства имеются основания для внесения сведений о нем как о ранее учтенном объекте недвижимости по правилам частей 5 - 8 статьи 69 Закона N 218-ФЗ, в силу пункта 3 части 2, части 4.1 статьи 42.6, части 6 статьи 42.7 Закона N 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. 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.
45.	В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами. Образование таких земельных участков предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории однако в проекте межевания территории данные земельные участки имеют вид разрешенного использования "Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры", следовательно, относятся к пункту 3 части 2 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ: в результате выполнения	Образование при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, не указанных в части 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, Законом N 221-ФЗ не предусмотрено. Таким образом, выполнение комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков, у которых вид разрешенного использования, указанный в проекте межевания территории, не соответствует видам разрешенного использования, указанным в пунктах 1, 3, 5 части 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, возможно только после приведения в проекте межевания территории вида разрешенного использования таких земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования, указанными в пунктах 1, 3, 5 части 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ.

	комплексных кадастровых работ обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами. Как быть с земельными участками, фактически занятыми улицами и проездами, но имеющими согласно проекту межевания территории, разрешенное использование "Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры".	
46.	В уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета указано: "В нарушение части 1 статьи 42.8 Закона N 221-ФЗ уточненное местоположение границ земельных участков определялось не в соответствии с нормами части 10 статьи 22 Закона N 218-ФЗ. В нарушение требований пункта 16 Требований N 734 в составе приложения карты-плана территории отсутствуют документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков, в соответствии с которыми было определено местоположение границ уточняемых земельных участков, поскольку во включенных в состав карты-планы территории документах отсутствуют сведения о лице, которому были предоставлены земельные участки. В	Особенности уточнения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ установлены статьей 42.8 Закона N 221-ФЗ, согласно части 1 которой уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется по правилам, предусмотренным частью 10 статьи 22 Закона N 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона N 221-ФЗ. Согласно части 10 статьи 22 Закона N 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. Включение в приложение к карте-плану территории копий документов, использованных при подготовке карты-плана территории предусмотрено пунктом 16 Требований N 734, согласно которому если при подготовке карты-плана территории использованы документы, указанные в подпунктах 3 - 5 пункта 15 Требований N 734, копии таких документов включаются в приложение к карте-плану территории.

	состав карты-планы территории включаются документы без затирок и следов редактирования документов..." Орган местного самоуправления действительно предоставил кадастровому инженеру исходные документы с затирками и следами редактирования в части сведений о правообладателях объектов недвижимости, ссылаясь на Закон о защите персональных данных. При этом кадастровый инженер не имел возможности самостоятельно получить документы из других источников без следов редактирования и затирок, так как архивы и Территориальные органы Росреестра не могут предоставить кадастровому инженеру указанные правоустанавливающие документы. Считаем, что на определение исходной конфигурации земельного участка не влияет удаление из исходного документа персональных данных лиц, которым были предоставлены данные земельные участки. Кроме того, копии документов, представленных кадастровым инженером, без затирок и следов редактирования есть в органе кадастрового учета. Есть мнение, что путем сличения номеров, серий, дат выдачи и других сведений орган кадастрового учета может самостоятельно определить подлинность исходных документов, приложенных к карте-плану территории.	При этом полагаем, что при выполнении комплексных кадастровых работ не могут использоваться документы (их копии), содержащие затирки и признаки редактирования. Изменения в документах должны быть заверены печатью и подписью лица, осуществлявшего эти изменения, с указанием причины внесения таких изменений в документы. Кадастровым инженером, исполнителем комплексных кадастровых работ должны быть приведены соответствующие пояснения в пояснительной записке карты-плана территории о причинах наличия в документах, включенных в приложение к карте-плану территории, изменений. Также обращаем внимание, что в соответствии с частью 1 статьи 29.2 Закона N 221-ФЗ кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение Требований N 734 и других федеральных законов, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", а в соответствии с пунктом 8 части 2 статьи 29.1 Закона N 221-ФЗ обязан не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Таким образом, принимая во внимание, что Законом N 221-ФЗ и Законом N 218-ФЗ предусмотрена обязанность кадастрового инженера при выполнении комплексных кадастровых работ осуществить уточнение границ земельных участков на основании документов, устанавливающих или подтверждающих право на земельный участок, и информирование правообладателей объектов недвижимости, а также в ходе кадастровых работ при согласовании границ земельных участков проверять и вносить в акт согласования местоположения границ сведения из документов, удостоверяющих личность, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, иными словами, работать в том числе с персональными данными правообладателей объектов недвижимости, внесение указанных в обращениях "изменений" в документы, устанавливающие или подтверждающие право на земельный участок, для обеспечения выполнения комплексных кадастровых работ считаем нецелесообразным. С учетом изложенного в указанном случае полагаем необходимым обратиться в орган местного самоуправления с целью получения документов (копий документов), которые не содержат затирок и следов редактирования.

	Каким образом можно устранить вышеуказанную причину приостановления государственного кадастрового учета.	
47.	В уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета указано: "В карте-плане территории содержатся сведения об образуемых земельных участках..., однако в распоряжении заместителя главы администрации города "Об утверждении документации по планировке застроенной территории кадастрового квартала" отсутствуют сведения об указанных образуемых участках...". Данные земельные участки действительно отсутствуют в документации по межеванию территории. Они были включены в состав комплексных кадастровых работ на основании возражений собственника объекта капитального строительства в рамках работы согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков и проекта карты-плана территории. Сведения об этих образуемых участках содержатся в карте-плане, утвержденном распоряжением заместителя главы администрации города "Об утверждении карты-плана кадастрового квартала... при выполнении комплексных кадастровых работ". Должен ли кадастровый инженер	Исходя из положений частей 1 и 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется образование: земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, а также земельных участков, занятых иными зданиями, сооружениями (за исключением линейных объектов), если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - проект межевания территории); земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, в случае, если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания земельного участка или земельных участков, утвержденным в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания территории либо проектом организации и застройки территории или иным документом, устанавливающим распределение земельных участков в границах такой территории; лесных участков в случае, если образование таких лесных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном лесным законодательством, проектной документацией лесных участков. Образование при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, не указанных в части 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, Законом N 221-ФЗ не предусмотрено. Таким образом, для включения в состав объектов комплексных кадастровых работ земельных участков, образование которых должно осуществляться в соответствии с проектом межевания территории, сведения о таких земельных участках должны

	включать в состав объектов комплексных кадастровых работ земельные участки, которые отсутствуют в проекте межевания территории, но выявлены фактически при проведении заседания согласительной комиссии. Каким образом можно устранить вышеуказанную причину приостановления государственного кадастрового учета.	содержаться в проекте межевания территории. У исполнителя комплексных кадастровых работ отсутствуют основания для выполнения таких работ в связи с образованием земельных участков, которые "выявлены фактически при проведении заседания согласительной комиссии", но образование которых не предусмотрено ни одним проектным документом. Таким образом, сведения о таких земельных участках не должны включаться в карту-план территории, а устранение такой причины приостановления осуществляется путем исключения из карты-плана территории сведений о подобных земельных участках. Собственнику объекта капитального строительства необходимо в этом случае решить вопрос о внесении изменений в утвержденный проект межевания территории или о разработке нового проекта межевания территории, содержащего сведения об интересующем его земельном участке, обеспечивать выполнение кадастровых работ и государственный кадастровый учет такого земельного участка.
48.	В уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета указано: "В представленной карте-плане территории имеются сведения об образуемом земельном участке xx:xx:xxxxxx:ЗУ59 с разрешенным использованием "земельные участки (территории) общего пользования". Вместе с тем в карте-плане территории имеются сведения об объекте капитального строительства (здание столярного цеха) с кадастровым номером xx:xx:xxxxxx:759, который при построении, по предоставленным координатам, расположен в границах данного образуемого земельного участка и в границах земельного участка с кадастровым номером xx:xx:xxxxxx:769". Фактически часть объекта капитального	К сожалению, в вопросе не достаточно четко изложена ситуация, так как, с одной стороны, "объект капитального строительства (здание столярного цеха) с кадастровым номером xx:xx:xxxxxx:759, который при построении по координатам, расположен в границах данного образуемого земельного участка и в границах земельного участка с кадастровым номером xx:xx:xxxxxx:769", а с другой "часть контура здания с кадастровым номером xx:x:xxxxx:759 останется на землях неразграниченной собственности". Порядок устранения указанных в вопросе несоответствий в местоположении границ образуемого земельного участка с номером XX:XX:XXXXXX:ЗУ59, объекта капитального строительства (здание столярного цеха) с кадастровым номером XX:XX:XXXXXX:759 и земельного участка с кадастровым номером XX:XX:XXXXXX:769 зависит от причин возникновения указанных несоответствий, которые должны были быть выявлены кадастровым инженером, исполнителем комплексных кадастровых работ в ходе выполнения комплексных кадастровых работ. Причиной указанных в вопросе несоответствий может быть либо наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером XX:XX:XXXXXX:769, в границах которого расположено здание столярного цеха, либо ошибка, допущенная при определении в ходе комплексных кадастровых работ контура здания столярного цеха, либо ошибка, допущенная при строительстве здания столярного цеха (за пределами земельного участка, который был предоставлен для этих

	строительства, сведения о местоположении которого уточняются в карте-плане территории, находится на вновь образуемом участке земель общего пользования, пересекая при этом и выходя за границу уточненного ранее земельного участка (участок не является объектом комплексных кадастровых работ, т.к. сведения в ЕГРН о нем уточненные). Кадастровый инженер выявил неправильное использование земельного участка, в результате чего здание возведено за его границами и попадает на земли общего пользования. Документы, на основании которых в ЕГРН внесены сведения о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером xx:xx:xxxxxx:769, не доказывают наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении его границ. В документации по планировке территории при образовании земельного участка под дорожно-уличную сеть с условным номером xx:xx:xxxxx:ЗУ59 этот момент не учтен. Таким образом, при уточнении местоположения объекта капитального строительства (здание столярного цеха) с кадастровым номером xx:xx:xxxxx:759 выявлено, что часть его фактически расположена за пределами отведенного земельного участка, при этом накладывается на образуемый земельный участок с условным номером	целей), либо ошибка, допущенная при проектировании границ как земельного участка N XX:XX:XXXXXX:769, так и подлежащего образованию земельного участка XX:XX:XXXXXX:ЗУ59 (например, при разработке проекта межевания территории не были учтены сведения ЕГРН). Частью 2 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ предусмотрено, что в результате выполнения комплексных кадастровых работ в том числе осуществляется: уточнение местоположения границ земельных участков (пункт 1); установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указанных в части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ (пункт 2); обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости (пункт 5). Таким образом, возможные действия кадастрового инженера зависят от причин возникновения такой ситуации.

	хх:хх:ххххх:ЗУ59 с разрешенным использованием "земельные участки (территории) общего пользования". Как поступить кадастровому инженеру. Нужно ли вносить изменения в проект межевания территории в отношении границ земельного участка с условным номером хх:хх:ххххх:ЗУ59. При этом необходимо учесть, что часть контура здания с кадастровым номером хх:хх:ххххх:759 останется на землях неразграниченной собственности. Возможно, в рамках комплексных кадастровых работ необходимо сделать перераспределение земельного участка с кадастровым номером хх:хх:ххххх:769 с землями неразграниченной собственности, чтобы контур здания располагался на отведенном земельном участке, а также внести изменения в границу земельного участка с условным номером хх:хх:ххххх:ЗУ59 в части исключения площади здания.	
49.	В уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета указано, что имеются несоответствия между описанием контуров зданий по фактической ситуации на местности и сведениями технических паспортов на данные объекты капитального строительства. В соответствии с уведомлением о приостановлении	Верховным Судом Российской Федерации в определении от 7 октября 2015 г. по делу N А41-47432/2012 высказана правовая позиция, что установление или изменение уникальных характеристик арестованного земельного участка, определяющих его существование как объекта гражданского оборота, не являются юридически значимыми действиями по распоряжению таким объектом, его преобразованию. Напротив, уточнение уникальных характеристик арестованного имущества направлено на установление четких пределов ограничения прав собственника (владельца) в связи с наложением ареста на недвижимое имущество и способствует не только фиксированию существующего положения спора, но и достижению высшей степени правовой

	государственного кадастрового учета наложен арест на недвижимое имущество. При этом в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета отсутствует информация о направлении межведомственных запросов о снятии арестов. Также кадастровый инженер не знает, каким образом самостоятельно можно устранить данную причину приостановления. Как возможно осуществить кадастровый учет объектов при выполнении комплексных кадастровых работ при наличии ареста. Необходимо ли исключить перечисленные в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета объекты недвижимости из комплексных кадастровых работ либо необходим иной порядок действий. Какой именно.	определенности вещно-правовых отношений. Учитывая изложенное, осуществление государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости не предусматривает действий по распоряжению недвижимым имуществом. При этом в случае наличия (поступления) в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении предусмотренных пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом государственный регистратор прав при принятии решения об осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости должен исходить из существа наложенного ареста (запрета) и при необходимости обращаться за разъяснениями в орган, наложивший соответствующий арест (запрет) относительно возможности осуществления учетных действий.
50.	В уведомлении о приостановлении указано, что в отношении объектов с кадастровыми номерами :395 и :384 имеются записи о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу ПАО "Сбербанк России". Требуемое согласие залогодержателя ПАО "Сбербанк Россия" кадастровый инженер получить не может. Как устранить данную причину	Главой 4.1 Закона N 221-ФЗ не установлены особенности выполнения комплексных кадастровых работ и внесения в ЕГРН сведений, полученных в результате таких работ, в отношении обремененных залогом объектов недвижимости. Порядок внесения в ЕГРН сведений в результате выполнения комплексных кадастровых работ установлен частью 16 статьи 41, частями 3 - 8 статьи 43 Закона N 218-ФЗ и также не предусматривает представление в орган регистрации прав согласия каких-либо лиц при уточнении описания местоположения объекта недвижимости. В соответствии с пунктом 24 Требований в реквизите "7" пояснительной записки по усмотрению лица, выполняющего комплексные кадастровые работы, указывается информация о выполнении комплексных кадастровых работ (например, если необходимо

	приостановления. Можно ли исключить перечисленные в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета объекты недвижимости (находящиеся в залоге у залогодержателя) из комплексных кадастровых работ.	дополнительно обосновать результаты комплексных кадастровых работ). Пояснения вносятся по каждому разделу, включенному в карту-план территории (в последовательности включения сведений об объектах недвижимости в соответствующий раздел карты-плана территории). Вместе с тем согласно пункту 4 статьи 11.2, пункту 6 статьи 11.8 ЗК РФ образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия залогодержателей исходных земельных участков; залог сохраняется в отношении образуемых земельных участков, измененных земельных участков, если иное не предусмотрено федеральным законом. В силу части 4 статьи 53 Закона N 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено Законом N 218-ФЗ или договором об ипотеке. Принимая во внимание изложенное, полагаем, что в случае наличия залога в отношении земельного участка, из которого предусмотрено образование других земельных участков, в ходе комплексных кадастровых работ необходимо получение согласия залогодержателя и включение его в приложение к карте-плану территории с соответствующими пояснениями в пояснительной записке. Получение согласия залогодержателя в случае уточнения местоположения границ находящегося в залоге земельного участка не требуется. В случае если в результате предпринятых заказчиком или исполнителем комплексных кадастровых работ действий по получению согласия залогодержателя такое согласие не будет получено, такой объект недвижимости, полагаем, следует исключить из состава объектов комплексных кадастровых работ, при этом соответствующие объяснения о причинах исключения объекта недвижимости из состава объектов комплексных кадастровых работ должны быть приведены в пояснительной записке.
51.	Согласно законодательству Российской Федерации, комплексные кадастровые работы выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала	Из вопроса неясно, что именно подразумевается под "вновь созданными ОКСами". Согласно пункту 3 части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ комплексные кадастровые работы выполняются только в отношении зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

	или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов: зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Соответственно, можно ли не включать вновь созданные ОКСы в карту-план территории.	
52.	О выполнении комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о правах на которые отсутствуют в ЕГРН.	Законом N 150-ФЗ пункт 3 части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ изложен в новой редакции и не содержит указания на необходимость наличия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объекты капитального строительства. Наличие зарегистрированных в ЕГРН прав на земельные участки и на объекты капитального строительства, кроме объектов незавершенного строительства, не требовалось и в соответствии с ранее действовавшей редакцией главы 4.1 Закона N 221-ФЗ. Таким образом, положениями Закона N 221-ФЗ не установлено в качестве обязательного условия для включения объекта недвижимости в перечень объектов комплексных кадастровых работ наличие в ЕГРН сведений о его правообладателе. В противном случае выполнение комплексных кадастровых работ было бы невозможно в отношении объектов недвижимости, которые в соответствии со статьей 69 Закона N 218-ФЗ признаются ранее учтенными с ранее возникшими правами, которые по юридической силе приравниваются к записям в ЕГРН (например, пункт 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"),
53.	В части 2 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ отсутствуют положения о том, что в результате комплексных кадастровых работ обеспечивается образование земельных участков, на которых не расположены здания, или не являющихся земельными	Из вопроса неясно, какими именно "соответствующими документами" предусмотрено образование земельных участков, на которых не расположены здания или не являющихся земельными участками общего пользования. Согласно пункту 2 части 1 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ комплексные кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, образование которых предусмотрено документами, указанными в части 6 указанной статьи. При этом к

	участками общего пользования. Как мы полагаем, такие земельные участки все же подлежат образованию, если это предусмотрено соответствующими документами.	земельным участкам, не занятым зданиями, относятся земельные участки, указанные в пунктах 2 и 4 части 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ. Таким образом, при выполнении комплексных кадастровых работ образование земельных участков, не указанных в части 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ, Законом N 221-ФЗ не предусмотрено.
54.	Как образовать земельные участки по проекту межевания территории, если согласно проекту межевания территории участки образуются в 2 (3) этапа, а комплексные кадастровые работы по закону выполняются один раз.	При выполнении комплексных кадастровых работ предусмотрено образование земельных участков, указанных в части 6 статьи 41.1 Закона N 221-ФЗ. Порядок образования земельных участков установлен ЗК РФ, при этом ни ЗК РФ, на ГрК РФ образование земельных участков в несколько "этапов" не предусмотрено. Согласно части 7 статьи 1 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом N 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости. Таким образом, исходя из пункта 1 статьи 11.2 ЗК РФ и части 7 статьи 1 Закона N 218-ФЗ, при выполнении комплексных кадастровых работ образование земельных участков осуществляется либо из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, учтенных в ЕГРН.
55.	Необходимо ли включать в комплексные кадастровые работы земельные участки, образование которых предполагается проектом межевания территории после снятия земельных участков под ними. На данный момент участки под образуемыми участками числятся временными и не	Из вопроса неясно, что означает "земельные участки, образование которых предполагается проектом межевания территории после снятия земельных участков под ними". Согласно части 7 статьи 72 Закона N 218-ФЗ временный характер сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости, предусмотренный статьей 24 Закона 221-ФЗ (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года), сохраняется до момента государственной регистрации права на такой объект

	сняты с учета.	недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 1 марта 2022 года. По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из ЕГРН в порядке, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости. Образование новых объектов недвижимости из объекта недвижимости, внесенные в ЕГРН сведения о котором носят временный характер, не допускается. В течение срока действия временного характера внесенных в ЕГРН сведений об объекте недвижимости сведения о таком объекте недвижимости могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости. В случае если земельные участки были образованы из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, исключение из ЕГРН сведений о соответствующих земельных участках осуществляется по заявлению представителя уполномоченного на распоряжение такими земельными участками органа государственной власти или органа местного самоуправления. Как уже было отмечено, при выполнении комплексных кадастровых работ образование земельных участков осуществляется либо из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, учтенных в ЕГРН. Если до завершения подготовки проекта карты-плана территории земельные участки, сведения о которых носят временный характер, будут исключены из ЕГРН, что будет подтверждено содержанием полученного повторно кадастрового плана территории, сведения о предусмотренных проектом межевания территории образуемых земельных участках на основании выполненных комплексных кадастровых работ (не переписанных из проекта межевания территории) могут быть включены в проект карты-плана территории до представления в согласительную комиссию. В случае если земельные участки, сведения о которых носят временный характер, не будут исключены из ЕГРН, образование новых земельных участков из них или из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается. Также необходимо принимать во внимание, что пересечение границ земельных участков,

		сведения о которых представлены в орган регистрации прав в карте-плане территории и содержатся в ЕГРН, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 30.12.2020).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021).
3. Федеральный закон от 22.12.2020 № 445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
5. Постановление Правительств РФ от 04.09.2020 № 1355 «О внесении изменений в Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.04.2015 № 244 «Об утверждении формы и содержания протокола заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ» (Зарегистрировано в Минюсте России 07.07.2015 N 37923).
7. Приказ Минэкономразвития России от 23.04.2015 N 254 (ред. от 25.09.2019) «Об утверждении формы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ» (Зарегистрировано в Минюсте России 03.07.2015 N 37894).
8. Приказ Минэкономразвития России от 06.11.2019 № 728 «Об утверждении формы сведений о выявленных расположенных в границах выполнения комплексных кадастровых работ земельных участках, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие право пользования земельным участком, в том числе на условиях сервитута, либо иные документы, допускающие в соответствии с земельным законодательством использование земельных участков без предоставления или установления сервитута, а также зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы» (Зарегистрировано в Минюсте России 09.01.2020 N 57086).
9. Приказ Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме" (вместе с «Требованиями к заполнению форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной

регистрации прав на недвижимое имущество, заявления о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке», «Требованиями к формату заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и представляемых с ним документов в электронной форме, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке») (Зарегистрировано в Минюсте России 15.09.2020 N 59851).

10. Письмо Росреестра от 21 июля 2020 г. N 18-6421-АШ/20.

11. Письмо Росреестра от 1 октября 2020 г. N 13-8646-АБ/20

12. Письмо Росреестра от 12 октября 2020 г. N 13-00294/20.

13. Письмо Росрееестра от 1 декабря 2020 г. N 13-00437/20.

14. Проект приказа Росреестра «Об утверждении формы уведомления о результатах внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, полученных при выполнении комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств»: regulation.gov.ru/projects#npa=112894.

15. Проект приказа Росреестра «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»: regulation.gov.ru/projects#npa=112813.

16. Что такое комплексные кадастровые работы и как они выполняются // СПС КонсультантПлюс. 2020.