

<Письмо> Росреестра от 08.08.2023 N 14-7219-ТГ/23 <Об учете изменений объектов недвижимости и местоположении земельных границ, сведения о которых были внесены в ЕГРН на основании декларации>

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,

### КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

#### ПИСЬМО

от 8 августа 2023 г. N 14-7219-ТГ/23

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями об осуществлении отдельных учетно-регистрационных действий в отношении расположенных на территории новых субъектов Российской Федерации объектов недвижимости сообщает.

1. Государственный кадастровый учет изменений объектов недвижимости (зданий, сооружений), сведения о которых были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) на основании декларации (в целях внесения сведений о местоположении контура объекта, поэтажных планах и т.п., то есть когда речь не идет о проведенной реконструкции).

В целях осуществления указанного учета изменений в орган регистрации прав с соответствующим заявлением представляется технический план, подготовленный на основании проектной документации или иной имеющейся документации в отношении объекта недвижимости (для указанных целей кадастровым инженерам рекомендуется обращаться за получением имеющейся документации в соответствующие архивы), а при их отсутствии - на основании декларации, указанной в [части 11 статьи 24](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

При этом если речь о государственном кадастровом учете исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении объекта недвижимости на земельном участке, то, учитывая [часть 9.1 статьи 24](#) Закона N 218-ФЗ, для подготовки технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.

2. Уточнение местоположения границ земельных участков, сведения о которых были внесены в ЕГРН на основании декларации.

Исходя из [пункта 7 части 2 статьи 14, статьи 22](#) Закона N 218-ФЗ, документом, необходимым для внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, является межевой план. В соответствии с [частью 1.1 статьи 43](#) 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 указанных документах сведений о местоположении границ земельного

участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более;

допускается изменение площади земельного участка в соответствии с условиями, указанными в [пунктах 32](#) и [32.1 части 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ;

в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка;

при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в [пунктах 32, 32.1](#) и [45 части 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ, государственным регистратором прав не осуществляется.

Учитывая изложенное, в комментируемом случае в орган регистрации прав с соответствующим заявлением представляется межевой план, подготовленный на основании в том числе документов, подтверждающих право на земельный участок, документов, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (для указанных целей кадастровым инженерам рекомендуется обращаться за получением имеющейся документации в соответствующие архивы), или при отсутствии таких документов - содержащий сведения о местоположении границ земельного участка, установленном в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет.

При этом кадастровый инженер в [разделе "Заключение кадастрового инженера"](#) межевого плана приводит обоснование уточненного местоположения границ земельного участка ([пункты 68, 69](#) Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592, далее - Требования), в том числе в случае отсутствия документов, указанных в [пункте 24](#) Требований.

Изложенную в настоящем письме информацию необходимо учесть территориальным органам Росреестра при внесении сведений в ЕГРН, ППК "Роскадастр" - при проведении кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории новых субъектов Российской Федерации.

Т.А.ГРОМОВА