

**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Пермскому краю**  
(Управление Росреестра по Пермскому краю)

Ленина ул., д.66 корп.2, г. Пермь, 614990  
Тел. (342) 210-36-80, факс 210-32-43  
E-mail: 59\_upr@rosreestr.ru  
<http://rosreestr.ru>

09.03.2017 № 2008-7  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Г \_\_\_\_\_ Г

Генеральному директору  
Ассоциации «Саморегулируемая  
организация кадастровых  
инженеров регионов Урала и  
Поволжья»  
И.В.Долгачевой  
ул. А. Гайдара, 8/Б, оф. 207,  
г. Пермь, 614077

e-mail: NP-ZUSKI@mail.ru

Директору саморегулируемой  
организации «Межрегиональный  
союз кадастровых инженеров»  
Теплых О.А.

ул. Московская, д. 195, оф. 1126,  
г. Екатеринбург

e-mail: office@sromski.ru

**О подаче кадастровыми инженерами  
заявлений о государственном кадастровом учете  
и (или) государственной регистрации прав**

Уважаемая Ирина Валентиновна!  
Уважаемая Ольга Александровна!

Доводим до вашего сведения, что Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии даны разъяснения от 06.02.2017 № 14-01316-ГЕ/17 по вопросам, связанным с подачей кадастровыми инженерами заявлений о государственном кадастровом учете (далее – ГКУ) и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК):

- земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 ЗК, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами;

- при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Согласно пункту 1 статьи 11.3 ЗК образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектной документацией лесных участков;
- 3) утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК.

Статьей 39.11 ЗК установлен порядок образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона, при этом:

- если образование земельного участка осуществляется по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления, в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.11 ЗК государственный кадастровый учет земельного участка, а также государственная регистрация прав на него (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) осуществляются на основании заявления уполномоченного органа;

- если образование земельного участка осуществляется по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица, в соответствии с подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11 ЗК государственный кадастровый учет земельного участка, а также государственная регистрация права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 данной статьи схемой расположения земельного участка, осуществляется на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.

Порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности регулируется главой V.4. ЗК.

В целях заключения соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с пунктами 11,12 статьи 39.29 ЗК:

- лицо, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях ГКУ земельных участков, которые образуются в результате перераспределения, и обращается с заявлением о ГКУ учете таких земельных участков;

- отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. В этом

случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях ГКУ земельного участка, право собственности, на который приобретает заявитель, и обращается с заявлением о ГКУ такого земельного участка.

Согласно статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) ГКУ и государственная регистрация прав одновременно, а также ГКУ без одновременной государственной регистрации прав осуществляются, в том числе по заявлению кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом.

В силу ч. 4 ст. 15 Закона о регистрации ГКУ и (или) государственная регистрация прав осуществляются также по заявлению представителя лиц, указанных, в том числе в частях 1, 2 статьи 15 Закона о регистрации, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно ч. 2 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности) договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, или работника юридического лица представлять документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом о регистрации.

Исполнитель комплексных кадастровых работ представляет в орган регистрации прав заявление об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона о кадастровой деятельности объектами комплексных кадастровых работ, заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (далее - 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 установленном Законом о регистрации порядке копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые в соответствии с ч. 4 ст. 69 Закона о регистрации считаются ранее учтенными, но сведения, о которых отсутствуют в ЕГРН (ч. 2 ст. 42.6 Закон о кадастровой деятельности).

При этом Закон о регистрации:

- не предусматривает возможность представления с заявлением об осуществлении ГКУ и (или) государственной регистрации прав в случае его подачи кадастровым инженером договора подряда на выполнение кадастровых работ в качестве документа, подтверждающего полномочия кадастрового инженера обращаться в орган регистрации прав от имени лиц, указанных, в том числе в ч. 1, 2 ст. 15 Закона о регистрации;

- устанавливает, что заявление о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости, представляется лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем (ч.1 ст.38 Закона о регистрации).

Согласно п. 2 ч. 5 ст. 69 Закона о регистрации в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 Закона о регистрации запроса о

предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено Законом о регистрации, обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав.

Таким образом, на основании вышеизложенного, кадастровый инженер подает заявления:

в качестве собственно кадастрового инженера:

1. о ГКУ и государственной регистрации прав в случае, установленном пп. 5 п. 4 ст. 39.11 ЗК;
2. о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН;
3. в качестве представителя правообладателя, уполномоченного на это нотариально удостоверенной доверенностью, - о ГКУ и (или) государственной регистрации прав в иных случаях.

Возможность представления в орган регистрации заявления о ГКУ иным лицом также предусмотрена [пунктом 5 части 4 статьи 46.6](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [пунктом 18 статьи 11.10](#), [подпунктом 12 пункта 9](#), [подпунктом 5 пункта 13 статьи 39.15](#), [пунктом 5 статьи 39.26](#), [подпунктом 4 пункта 1 статьи 56.7](#) ЗК.

Согласно [п. 4 ч. 2 ст. 15](#) Закона о регистрации, при осуществлении ГКУ без одновременной государственной регистрации прав такой ГКУ осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости - при ГКУ в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

При ГКУ в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости (исправление ошибки в местоположении границ ранее учтенного земельного участка) вправе обращаться собственники таких земельных участков, представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, иные лица, указанные в данных нормах Закона о регистрации.

Таким образом, кадастровый инженер может представлять интересы собственника на основании нотариально удостоверенной доверенности.

В связи с изложенным, в рамках своих полномочий, просим провести работу с кадастровыми инженерами по обеспечению качества подготовки документов.

Заместитель руководителя

Осипова Ирина Александровна  
(342) 259-50-61



Е.В.Чернявская