

**Письмо № ОГ-Д23-3197 от 22.02.2017 г. относительно выписок из ЕГРН, которые необходимо использовать при кадастровых работах.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов.

Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, позиции Минэкономразвития по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости), например, от 20 января 2017 г. № ОГ-Д23-551, от 30 декабря 2016 г. № ОГ-Д23-15301, от 23 января 2017 г. № ОГ-Д23-543, от 1 февраля 2017 г. № ОГ-Д23-996 и другие.

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том

числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Относительно формы выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), использование которой целесообразно при выполнении кадастровых работ и подготовке межевых или технических планов, актов обследования.

Формы различных выписок из ЕГРН установлены приказами Минэкономразвития России:

от 25 декабря 2015 г. № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде» (далее – Приказ № 975);

от 20 июня 2016 г. № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968» (далее - Приказ № 378).

Наиболее полная информация о характеристиках объектов недвижимости, включая описание местоположение границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о частях объектов недвижимости и границах таких частей, содержится в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости (приложение № 1 к Приказу № 975).

Для выполнения кадастровых работ целесообразно получение выписки из ЕГРН, содержащей наиболее полную информацию о характеристиках объектов недвижимости, включая описание местоположение границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о частях объектов

недвижимости и границах таких частей, в частности, выписку из ЕГРН об объекте недвижимости (приложение № 1 к Приказу № 975). Данная выписка является своего рода аналогом представлявшейся до 1 января 2017 г. кадастровой выписки об объекте недвижимости.

При выполнении кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельных участков или образованием земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе при перераспределении земельного участка и земель, по мнению Департамента недвижимости, в случае необходимости выявления правообладателей смежных земельных участков целесообразно использовать кадастровый план территории.

Однако, кадастровый план территории при наличии сведений о местоположении границ всех земельных участков и контуров всех зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в кадастровом квартале, не содержит сведения о частях объектов недвижимости и границах таких частей. Отсутствие достоверной информации о наличии частей объекта недвижимости и их границах может привести к неверным результатам кадастровых работ, и как следствие, к приостановлению учетно-регистрационных действий органа регистрации прав по причине несоответствия сведений об объекте, указанных в межевом или техническом плане сведениям из ЕГРН.

Учитывая, что согласно пунктам 5.1.2, 5.1.3, 5.15 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр осуществляет ведение Единого государственного реестра недвижимости, государственный кадастровый учет недвижимого имущества, руководит деятельностью своих территориальных органов, анализирует их деятельность и разрабатывает меры по ее совершенствованию, Ваше обращение также направлено в Росреестр для рассмотрения и подготовки ответа в части, относящейся к компетенции Росреестра.