

**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. 66/2, г. Пермь, 614990  
тел. (342) 205-95-56, факс (342) 205-96-93  
email: 59\_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

17 ФЕВ 2020 № 2612-2.7  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О проведении ККР**

Директору филиала ФГБУ «ФКП  
Росреестра» по Пермскому краю  
Цой Е.Л.

Генеральному директору  
СРО А КИ «Содружество»  
Долгачёвой И.В.

[NP-ZUSKI@mail.ru](mailto:NP-ZUSKI@mail.ru)

Генеральному директору  
ООО «ГеоОкс», представителю по  
доверенности  
Ассоциации СРО «МСКИ»  
Талюкину А.В.

[sromski59@bk.ru](mailto:sromski59@bk.ru)

Генеральному директору  
СРО Ассоциация  
кадастровых инженеров  
Приволжско-Уральского региона  
Таранниковой А.М.

[ki-rp@yandex.ru](mailto:ki-rp@yandex.ru)

Директору  
ГБУ Пермского края «Центр  
технической инвентаризации и  
кадастровой оценки Пермского  
края»

Штейникову А.В.

[info@ctipk.ru](mailto:info@ctipk.ru)

Уважаемые коллеги!

По итогам проведения комплексных кадастровых работ (далее – ККР) в 2019 году органом регистрации прав были выявлены следующие вопросы, требующие особого внимания.

У исполнителей ККР возникал вопрос о возможности внесения сведений о координатах контуров объектов капитального строительства (зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, далее – ОКС) в карту-план территории и соответственно в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), в случае, если такие сведения отличаются от графических сведений о контуре ОКС в технической документации органов

технической инвентаризации, имеющейся в распоряжении органа регистрации прав.

Согласно ч.14 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, являются признаками реконструкции ОКС.

Вместе с тем, в соответствии с ч.2 ст.42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее – Закон № 221-ФЗ) в результате выполнения ККР осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, то есть определение координат контура ОКС без изменения основных характеристик, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Таким образом, установление местоположения ОКС на земельном участке осуществляется в целях установления связи ОКС с таким земельным участком и не исключает необходимости получения разрешительной документации, предусмотренной статьями 51 и 55 ГрК РФ по результатам проведенной реконструкции объекта недвижимости.

При этом вопросы законности изменения тех или иных параметров ОКС могут быть решены при проведении кадастровых работ в отношении конкретного объекта недвижимости, в том числе, путем получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

Основания изменения параметров объекта также должны быть установлены органом регистрации прав по результатам проведения правовой экспертизы документов, необходимых для государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав, представленных правообладателем в отношении такого объекта недвижимости (п.3 ч.1 ст. 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ)).

Ответственность за соблюдение требований законодательства при изменении функционального назначения и параметров объекта недвижимости возложена на собственника объекта.

Также в рамках ККР были попытки увеличить площадь земельных участков, местоположение границ которых согласно ЕГРН установлено в соответствии с требованиями законодательства, на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством или на 10% площади, сведения о которой относительно такого земельного участка содержатся в ЕГРН.

В данном случае такое уточнение границ не может быть осуществлено в силу действия п.31 ч.1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

На практике увеличение площади земельного участка может быть обусловлено наличием реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, допущенной при уточнении границ земельного участка. При этом исправление реестровой ошибки и

государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 Земельного кодекса РФ.

Перераспределение земельных участков происходит на основании соглашения, которое заключается в порядке статьи 39.29 Земельного кодекса РФ, а также при условии соблюдения случаев и оснований перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой, установленных статьей 39.27 Земельного кодекса РФ. При этом процедура перераспределения земельных участков не может преследовать фактическую цель предоставления земельного участка, поскольку в противном случае использование этой процедуры может быть расценено в качестве способа обхода закона, что запрещено статьей 10 ГК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Банку России запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Кроме того, запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Банком России или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При установлении взаимосвязи между действиями органа местного самоуправления и последствиями в виде ограничения конкуренции антимонопольным органом может быть сделан вывод о нарушении статьи 15 или статьи 16 Закона о защите конкуренции.

В таком случае будут исключены основания для оспаривания результатов ККР.

Обращаем внимание, что с 16.09.2019 ч.5 ст. 42.8 Закона №221-ФЗ применяется с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 17.06.2019 № 150-ФЗ.

обоснование существования границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет должно быть осуществлено с соблюдением требований, установленных ст. 61, ст.43, ч.10 ст. 22, ст.26, Закона № 218-ФЗ, п. 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921. Такое обоснование должно быть приведено в соответствующем разделе карты-плана.

В ином случае увеличение площади земельного участка может быть осуществлено путем перераспределения его с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст.11.7 Земельного кодекса РФ.

По итогам 2019 года органом регистрации прав установлено, что наличие реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ земельных участков при проведении ККР не было должным образом обосновано.

Исходя из анализа положений части 1 статьи 43, пункта 31 части 1 статьи 26, частей 8, 10 статьи 22, части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ исправление реестровой ошибки осуществляется по правилам уточнения местоположения границ земельного участка.

В этой связи, при выполнении ККР исправление реестровой ошибки должно осуществляться по правилам, предусмотренным ч. 10 ст.22 Закона № 218-ФЗ (в ред. Федерального закона от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости", далее – Закон №150-ФЗ), в том числе с использованием документов, указанных в ч. 3 ст. 42.6 Закона № 221-ФЗ. При этом из ч. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ, в редакции Закона № 150-ФЗ, исключено указание на возможность применения проекта межевания территории для целей уточнения местоположения границ земельных участков.

Таким образом, исполнителям кадастровых работ следует учесть информацию о том, что при принятии решений на заседании согласительной комиссии о согласовании местоположения границ земельных участков, площадь которых по результатам ККР изменяется, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, в целях соблюдения прав землепользователей необходимо руководствоваться сведениями и документами, указанными в ч. 10 ст.22 Закона № 218-ФЗ.

При рассмотрении случаев перераспределения земельных участков следует руководствоваться разъяснениями Федеральной антимонопольной службы «О перераспределении земель и земельных участков органом местного самоуправления», размещенные в обзоре документов на сайте КонсультантПлюс за период с 05.11.2019 по 24.01.2020. В разъяснениях отмечено, что предоставление земельных участков под видом их перераспределения может быть расценено в качестве способа обхода закона.

ФАС России разъясняет, что согласно пункту 3 статьи 11.7 Земельного кодекса РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в

В случае, если по результатам ККР площадь земельного 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.

В отсутствие такого согласия осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается на основании п. 32.1 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

Дополнительно информируем, что при планировании комплексных кадастровых работ определение объемов работ органами местного самоуправления должно осуществляться с учетом проведенного предварительного анализа территории, а также предварительной оценки эффективности таких работ. На этапе планирования работ должны быть проанализированы сведения ЕГРН (кадастровые планы территории), публичная кадастровая карта, землеотводная и техническая документация, содержащаяся в архивах органа местного самоуправления, органах по государственному техническому учету и технической инвентаризации, государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В составе технического задания необходимо предусматривать количество объектов недвижимости, в отношении которых должны быть проведены работы, данные сведения также должны отражаться в акте приемки-сдачи выполненных работ. Кроме того, краткая информация о количестве объектов, в отношении которых проведены комплексные кадастровые работы, в том числе, о выявлении дублирующих сведений об объектах, об объектах которые фактически расположены в других кадастровых кварталах, отсутствующих фактически на местности и подлежащих снятию с кадастрового учета, должны отражаться исполнителем работ в пояснительной записке карты-плана территории, и проверяться согласительной комиссией, а также на стадии утверждения карт-планов территории органом местного самоуправления.

Аналогичные разъяснения направлены в адрес Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, главам органов местного самоуправления Пермского края, а также государственным регистраторам Управления Росреестра по Пермскому краю.

С уважением,  
Заместитель руководителя



Л.В. Пьянкова

Болотникова Анна Михайловна,  
8 (342) 205-95-69 (доб. 1986)  
Исмагилова Ольга Витальевна  
8 (342) 205-95-66 (доб. 0232)

