

**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) 205-95-59, факс (342) 205-96-93
e-mail: 59_upr@rosreestr.ru, <https://rosreestr.gov.ru>

25.05.2021 № 8669-2.19@

на № _____ от _____

**Об изменении порядка кадастрового
учета земельных участков**

Директору Ассоциации кадастровых
инженеров "Содружество"
Красниковой Е.Л.
np-zuski@mail.ru

Директору Ассоциации
Саморегулируемая организация
"Межрегиональный союз кадастровых
инженеров"
Теплых О.А.
sromski@bk.ru

Директору Саморегулируемой
организации "Ассоциация кадастровых
инженеров Приволжско-Уральского
региона"
Таранниковой А.М.
ki-rp@yandex.ru

Директору ГБУ Пермского края
«Центр технической инвентаризации и
кадастровой оценки Пермского края»
А.В. Штейникову
info@ctipk.ru

Директору Приуральского филиала АО
«Ростехинвентаризация – Федеральное
БТИ»
А.О. Корягину
perm@rosinv.ru

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) информирует, что 30.04.2021 вступил в силу Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 120-ФЗ). Изменения коснулись порядка кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В связи с чем, сообщаем вам об изменениях, касающихся государственного кадастрового учета земельных участков и оснований подготовки межевых планов.

1. Межевой план является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при государственном кадастровом учете образуемых земельных участков, государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка (за исключением случая, образования части земельного участка в связи с

установлением зоны с особыми условиями использования территории), государственном кадастровом учете в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади.

Законом № 120-ФЗ конкретизировано, что в межевом плане указываются новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков, в том числе в целях исправления ошибки в описании местоположения границ земельного участка (п. 3 ч. 2 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации)).

2. Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости, а не как ранее было установлено в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости (п. 6 ч. 5 ст. 14 Закона о регистрации).

Законом № 120-ФЗ дополнены основания для государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав, который осуществляется в связи с *выбором правообладателем земельного участка, здания или сооружения вида разрешенного использования такого объекта недвижимости* в случае, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования земельного участка, здания или сооружения (п. 12 ч. 5 ст. 14 Закона о регистрации).

3. Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав.

Статья 15 Закона о регистрации дополнена перечнем лиц, по заявлению которых осуществляется одновременно кадастровый учет и государственная регистрация. Теперь к ним также относятся:

- лица, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, *предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование*, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельные участки, образованные в результате раздела таких земельных участков или в результате объединения с другими земельными участками

- нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном [Основами](#) законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, - при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки, в результате которой образованы новый объект недвижимости либо несколько новых объектов недвижимости;

Также дополнен перечень лиц при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав:

- органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые на основании федерального закона возложена обязанность по образованию земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, - при государственном кадастровом учете земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах;

- лица, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или в безвозмездное пользование (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет), - при государственном кадастровом учете земельного участка в связи с уточнением местоположения границ.

- правообладателя здания, сооружения или земельного участка - при государственном кадастровом учете в связи с выбором таким правообладателем вида разрешенного использования указанного объекта недвижимости, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования;

- лица, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или в безвозмездное пользование, - при государственном кадастровом учете в связи с разделом или объединением земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

- органа государственной власти или органа местного самоуправления - при снятии с государственного кадастрового учета земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, который не предоставлен гражданам или организациям и на котором отсутствуют здания, сооружения, либо при снятии с государственного кадастрового учета земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, который не предоставлен гражданам или организациям, при наличии на указанном земельном участке зданий, сооружений, принадлежащих на праве собственности или ином вещном праве гражданам или организациям, в случае, если границы такого земельного участка не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, с согласия указанных лиц.

- кадастрового инженера без доверенности:

1) на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ в случаях, указанных в ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой межевого плана в целях образования земельных участков и заказчиком кадастровых работ является либо собственник земельного участка, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с земельным участком образованы новые земельные участки, либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, из которого в результате раздела или объединения образуются новые земельные участки, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное)

пользование и кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой межевого плана в целях уточнения границ земельных участков и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка, границы которого уточняются, либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет);

2) в случае выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации");

4) в случае осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации 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 схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка (ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

В указанных случаях, документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера, которые предоставляются в орган регистрации прав совместно с заявлением и межевым планом являются:

- договор подряда или иной документ, на основании которого кадастровый инженер осуществляет выполнение кадастровых работ в связи с образованием земельного участка на котором расположен многоквартирный дом;

- справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, если кадастровый инженер не является индивидуальным предпринимателем, а является работником юридического лица;

- документ, свидетельствующий о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов (п. 4 ч. 1.2 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности").

4. Сроки осуществления учетно-регистрационных действий.

Если на момент представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах отсутствует информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав и документ о ее уплате не представлен вместе с указанным заявлением, исчисление предусмотренного частью 1 статьи 16 настоящего Федерального закона срока начинается с даты получения органом регистрации прав сведений о такой уплате.

Законом № 120-ФЗ определен срок возобновления учетно-регистрационных действий в случае устранения причин, повлекших за собой приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - не позднее чем в течение трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав документов, подтверждающих устранение причин, повлекших за собой приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на срок, оставшийся (неистекший) на дату приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

5. Основания для приостановления.

Частично изменены и дополнены основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Изменен п. 26, согласно которому государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

Часть 1 ст. 26 Закона о регистрации дополнена п. 33.1, в соответствии с которым государственный кадастровый учет приостанавливается в случае, если в заявлении правообладателя земельного участка, здания, сооружения о государственном кадастровом учете в связи с выбором таким правообладателем вида разрешенного использования данного объекта недвижимости указан вид разрешенного использования, не предусмотренный перечнем установленных применительно к соответствующей территории видов разрешенного использования объектов недвижимости, либо таким правообладателем не получено предусмотренное законом разрешение на условно разрешенный вид использования или согласие в письменной форме на использование земельного участка, здания, сооружения в соответствии с выбранным видом разрешенного использования, либо в соответствии с законом такой правообладатель не вправе использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в заявлении.

6. Снятие земельных участков с государственного кадастрового учета.

Статья 41 Закона о регистрации дополнена ст. 18, 19 и 20 о снятии с кадастрового учета земельных участков, которые образованы путем перераспределения земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности по истечении трех лет со дня осуществления их государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав или до истечения трех лет со дня осуществления их государственного кадастрового учета по заявлению лица, на основании заявления которого государственный кадастровый учет таких земельных участков был осуществлен, либо по заявлению любого лица на основании решения суда.

Кроме того, орган регистрации прав по истечении трех лет со дня осуществления государственного кадастрового учета части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образована в целях установления применительно к ней сервитута, будет снимать с государственного кадастрового учета такую часть земельного участка, если на основании соглашения об установлении сервитута не осуществлена государственная регистрация сервитута в отношении такого земельного участка.

7. Уточнение местоположения границ земельного участка.

Статья 43 Закона о регистрации дополнена тем, что уточнение границ земельного участка осуществляется также, если в содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описании местоположения границ, которого выявлена реестровая ошибка.

В связи с вступлением в силу Закона № 120-ФЗ не требуется предоставление отдельного заявления об уточнении местоположения границы земельного участка, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Также изменен круг лиц, по заявлению которых осуществляется уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков – достаточно заявления правообладателя одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ. В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

8. Проведение кадастрового учета на основании судебных актов.

Ранее в законе не было положений о том, как органы регистрации прав должны исполнять судебные решения, которые предписывают провести кадастровый учет. Теперь этот пробел [устранен](#).

Например, не нужно представлять вместе с судебным решением межевой планы, если в судебном решении:

- есть основные сведения об объекте, которые нужны для внесения информации в ЕГРН, включая координаты характерных точек;
- эти сведения методически верны.

9. Исправление реестровых ошибок.

Теперь Законом о регистрации установлено, что реестровая ошибка может быть исправлена также, если она возникла при проведении комплексных кадастровых работ (ч. 3 ст. 61 Закона о регистрации), а ошибка, связанная с использованием системы координат, отличной от местной системы координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости в

отношении кадастрового округа может быть исправлена органом регистрации прав при наличии у него параметров перехода (ключей) от иной системы координат к местной системе координат без извещения заинтересованных лиц (ч. 7.5 ст. 61 Закона о регистрации).

10. Акты согласования.

Из обязанностей кадастрового инженера, предусмотренных ч.2 ст. 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", исключена обязанность передавать акты согласования местоположения границ в орган регистрации прав.

Указанные изменения вступили в силу 30.04.2021, в связи с чем, в целях оказания государственной услуги по государственному кадастровому учету и регистрации прав, просим довести содержание указанного письма до сведения кадастровых инженеров, обратить их внимание также, что заявления об изменении вида разрешенного использования земельного участка должны приниматься по форме заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденной Приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 (приложение № 1). От формы заявления зависит правомерность принятия решения, возможность приостановления заявленного действия, как это предусмотрено изменениями в Закон о регистрации.

Заместитель руководителя



С.И. Ильиных