**Перечень вопросов, которые возникают у государственных регистраторов прав при рассмотрении документов, подготовленных кадастровыми инженерами (пункт 2 раздела III Протокола совещания у заместителя руководителя Росреестра Т.А. Громовой об организации методической работы от 29.03.2022 № ТГ/009-ПР/22)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | Республика  Башкортостан,  Архангельская  область и  Ненецкий автономный округ | Образование земельного участка в целях размещения линейного объекта  с категорией земель – «земли промышленности…» осуществляется  на основании проекта межевания, в котором определены координаты характерных точек границ. В этой связи кадастровым инженером при подготовке межевого плана координаты определяются аналитическим способом  в соответствии с указанными в проекте межевания территории. Возможна  ли постановка на учет в этом случае. | *См. письмо У-13[[1]](#endnote-1) от 12.04.2022 № 13-00298/22  в Управление Росреестра по Республике Башкортостан.*  При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка (часть 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ[[2]](#endnote-2)).  Согласно части 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ[[3]](#endnote-3) местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.  Методы определения координат характерных точек границ земельного участка установлены пунктом 3 Требований к точности[[4]](#endnote-4).  Выбор метода определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей зависит от точности определения таких координат, установленной для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования.  Аналитический метод определения координат – это получение значений координат новых точек в результате расчетов (например, в случае образования новой характерной точки границы земельного участка, расположенной в створе существующих характерных точек смежного земельного участка, координаты которых определены в соответствии с установленными требованиями, либо невозможности определения координат характерной точки геодезическим методом или методом спутниковых геодезических измерений (определений).  Учитывая положения подпункта 3 пункта 22 Требований  к межевому плану[[5]](#endnote-5), использование проекта межевания территории при выполнении кадастровых работ и для подготовки межевого плана не исключает выполнение кадастровым инженером геодезических измерений на местности и (или) вычислений и оформление межевого плана в соответствии с установленными требованиями.  Таким образом, в случае образования земельных участков  в соответствии с утвержденным проектом межевания территории координаты характерных точек границ земельных участков определяются кадастровым инженером с учетом особенностей местности или определяются путем вычислений исходя из значений координат характерных точек границ, сведения о которых содержатся в ЕГРН или сведения о которых получены при выполнении данных кадастровых работ (пункт 15 Требований к точности). При этом использование (переписывание) значений координат характерных точек границ земельных участков из проекта межевания территории без осуществления при кадастровых работах измерений и (или) вычислений, обеспечивающих определение координат, не дают оснований для указания в межевом плане аналитического метода определения координат характерных точек границ. |
| 2. | Республика  Ингушетия, Самарская  область | При проведении форматно-логического контроля межевых планов ФГИС ЕГРН выявляет ошибку «Обнаружена область чересполосицы. Буферная зона чересполосицы: 5 м.». Государственными регистраторами прав принимаются решения о проведении регистрационных действий. | При проведении пространственного анализа в автоматическом режиме в ФГИС ЕГРН отображается информация о «чересполосице», «буферная зона» которой согласно настройкам ФГИС ЕГРН составляет 5 метров. Соответственно, информация о «чересполосице» отображается в результате проверки представленных для осуществления учетно-регистрационных действий документов в случае, если смежные по сведениям ЕГРН земельные участки находятся на расстоянии до 5 метров друг от друга.  Требования к образуемым и измененным земельным участкам установлены статьей 11.9 ЗК[[6]](#endnote-6), согласно пункту 6 которой образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК, другими федеральными законами. При этом в действующем законодательстве определение и содержание таких терминов как «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» не установлены.  Основания для приостановления, отказа в осуществлении кадастрового учета предусмотрены статьями 26, 27 Закона № 218-ФЗ. Такое основание приостановления, отказа в осуществлении государственного кадастрового учета, как наличие «чересполосицы» данными статьями не установлено.  Вместе с тем выявление органом регистрации прав при проведении предусмотренной пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона  № 218-ФЗ правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, несоответствий (несовпадений, разрывов) в местоположении границ земельных участков, являющихся смежными согласно сведениям ЕГРН или документам, на основании которых были образованы такие участки, является основанием для приостановления осуществления такого учета в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. |
| 3. | Чувашская  Республика,  Ростовская область | Возможность постановки на государственный кадастровый учет машино-места на эксплуатируемой кровле. | Учитывая СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утвержденные приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр, СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76», утвержденные приказом Минстроя России от 31.05.2017 № 827/пр, эксплуатируемая кровля может использоваться в целях размещения (хранения) на ней транспортных средств.  Принимая во внимание положения пункта 29 статьи 1 ГрК[[7]](#endnote-7), статьи 130 ГК[[8]](#endnote-8), статьи 1 Закона № 218-ФЗ, к недвижимым вещам относятся машино-места, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.  Согласно статье 24 Закона № 218-ФЗ:  - местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места;  - границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).  Исходя из Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, площадь эксплуатируемой кровли учитывается при определении площади жилого или нежилого здания; при этом эксплуатируемая кровля, представляя собой конструктивный элемент здания, не является его этажом.  В силу Требований к техническому плану[[9]](#endnote-9), местоположение машино-места может быть отображено в техническом плане на плане этажа или части этажа здания, сооружения (плане здания, сооружения), которые оформляются на основании поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации; кроме того, в раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана машино-места также включается информация об этаже, на котором оно расположено. (Аналогичные положения также содержатся в Требованиях к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра  от 15.03.2022 № П/0082, который вступит в силу с момента признания утратившим силу указанного приказа Минэкономразвития России).  В связи с изложенным, поскольку действующие нормативные правовые акты не содержат положений, устанавливающих порядок описания местоположения расположенного на эксплуатируемой кровле машино-места, постановка его на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на него  не представляется возможной. |
| 4. | Оренбургская  область | Срок действия кадастрового плана территории, выписок из ЕГРН для подготовки межевого плана. | Учитывая положения пункта 21 Требований к межевому плану, межевой план составляется кадастровым инженером  на основе сведений ЕГРН.  Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные  на основании запроса о предоставлении сведений, независимо  от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на дату подписания органом регистрации прав соответствующей выписки из ЕГРН (часть 4 статьи 62 Закона  № 218-ФЗ).  В силу положений статей 26, 29 Закона № 218-ФЗ государственный регистратор прав при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, в том числе межевого плана, осуществляет проверку на наличие/отсутствие противоречий  между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися  в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН  о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН о таком объекте недвижимости).  Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости (часть 3 статьи 16 Закона № 218-ФЗ).  На наш взгляд, в целях подготовки межевого плана может быть использована выписка из ЕГРН, полученная на дату, предшествующую дате заверения такого межевого плана усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, при условии, что содержащиеся в ней сведения будут являться актуальными на момент осуществления учетных действий на основании указанного межевого плана. При наличии противоречий в сведениях, содержащихся в межевом плане, и сведениях ЕГРН, являющихся актуальными на момент осуществления учетных действий, такие действия могут быть приостановлены по пункту 49 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. |
| 5. | Красноярский  Край,  Пермский  край | Наличие пересечения контуров объектов капитального строительства (например, гаражи в гаражных кооперативах, блокированные между собой, т.е. имеющие общую стену). | Статья 26 Закона № 218-ФЗ не содержит положений, предусматривающих необходимость принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении учетно-регистрационных действий при наличии пересечения контура объекта капитального строительства, в отношении которого представлено заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий, и контура иного объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН.  Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций соответствующего объекта капитального строительства  на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого объекта капитального строительства к поверхности земли. При наличии у здания, сооружения, объекта незавершенного строительства наземных, надземных и (или) подземных конструктивных элементов, контур соответствующего объекта капитального строительства определяется как совокупность контуров (пункт 34 Требований к техническому плану).  В связи с изложенным полагаем, что осуществление учетно-регистрационных действий должно быть приостановлено в случае, если наземный контур здания, образованный проекцией внешних границ ограждающих конструкций, пересекает наземный контур другого здания, образованный также проекцией внешних границ ограждающих конструкций. |
| 6. | Амурская  область | Необходимость отражения в межевом плане кадастрового номера объекта капитального строительства, расположенного под или над земельным участком. | Учитывая пункт 35 Требований к межевому плану, принимая во внимание также то, что ФГИС ЕГРН обеспечивает взаимосвязь  в том числе разделов ЕГРН, содержащих сведения об объектах недвижимого имущества (зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства), прочно связанных с земельным участком, и раздела ЕГРН, содержащего сведения о таком земельном участке (пункт 9 Порядка ведения ЕГРН[[10]](#endnote-10)), в межевом плане должны  в том числе указываться сведения (кадастровый номер, при наличии) об объекте капитального строительства, расположенного под/над земельным участком (исходном, образуемым, уточняемым, измененным), являющимся объектом кадастровых работ. |
| 7. | Камчатский край | Необходимость проведения проверки  в рамках правовой экспертизы на предмет наличия предусмотренного пунктом 1  статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ[[11]](#endnote-11) согласования схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Пределы правовой экспертизы в отношении межевого плана, подготовленного на основании проекта межевания территории в отношении социально-значимых объектов недвижимости. | Учитывая положения Закона № 218-ФЗ, проверка наличия согласования документации по планировке территории, в том числе проекта межевания территории, а также схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, равно как  и оценка действий иных органов государственной власти в связи  с подготовкой документации по планировке территории, проекта межевания территории, схемы расположения земельного участка  на кадастровом плане территории, не входит в компетенцию органа регистрации прав (на наш взгляд, такая проверка должна осуществляться органами, которые утверждают соответствующую документацию по планировке территории, проект межевания территории, схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории). |
| 8. | Омская  область, Архангельская область и  Ненецкий автономный округ, Самарская  область | Документ, подлежащий включению в состав приложения к техническому плану, подтверждающий отсутствие необходимости выдачи разрешения на строительство  при осуществлении реконструкции. | Оценка проведенных в отношении здания работ  по реконструкции на предмет того, затрагивают или не затрагивают соответствующие изменения здания конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности, в связи с чем отсутствует необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) данного здания, не входит в компетенцию государственного регистратора прав при проведении предусмотренной статьей 29 Закона № 218-ФЗ правовой экспертизы документов, представленных в целях осуществления государственного кадастрового учета изменений здания после его реконструкции.  В силу пунктов 207, 218 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра  и картографии по предоставлению государственной услуги  по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при возникновении сомнений  у государственного регистратора прав в наличии оснований для осуществления учетно-регистрационных действий, он должен принять соответствующие меры по получению дополнительных сведений (документов).  Полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований различного вида определены  статьями 14 – 16.1, 17 Закона № 131-ФЗ[[12]](#endnote-12). Согласно пункту 20  статьи 14 Закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения городского поселения относится в том числе выдача разрешений  на строительство (за исключением случаев, предусмотренных ГрК, иными федеральными законами).  Необходимо отметить, что в силу части 11 статьи 51 ГрК уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления при получении заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 статьи 51 ГрК, проводят в том числе проверку соответствия проектной документации требованиям  к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными  в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Несоответствие проектной документации указанным требованиям, а также недопустимость размещения объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке является основанием для отказа в выдаче разрешения  на строительство (часть 13 статьи 51 ГрК).  Однако ГрК или Законом № 384-ФЗ[[13]](#endnote-13) не предусмотрено рассмотрение органом местного самоуправления указанных документов с целью выдачи «заключения о необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию» и без представления заявления о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию.  В связи с чем полагаем, что для разрешения вопроса  о необходимости получения разрешения на строительство (реконструкцию) здания, в отношении которого представлено заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений, достаточно информации (изложенной в виде вывода  в проектной документации (при ее наличии) или в виде отдельного документа (заключения, справки и тому подобное), подготовленной уполномоченной организацией, имеющей соответствующую лицензию (свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства).  *Минстрой России в письме от 15.11.2021 № 49649-ОД/08 в том числе сообщил следующее:*  - законодательными актами Российской Федерации не предусмотрена подготовка заключения о необходимости получения разрешения  на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства;  - застройщик на основании характеристик объекта капитального строительства, указанных в проектной документации, в соответствии с нормами статьи 51 ГрК принимает решение о целесообразности или отсутствии целесообразности обращения с заявлением о выдачи разрешения на строительство, реконструкцию; (В статье 9.5 КоАП[[14]](#endnote-14) предусмотрена административная ответственность за осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство.);  - форма документа, подтверждающего отсутствие необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, законодательными актами Российской Федерации не регламентирована;  - в соответствии со статьей 8 ГрК полномочия органов местного самоуправления распространяются на проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемых к конструктивным  и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений  в случаях, предусмотренных ГрК. |
| 9. | Ставропольский  Край, Брянская  область | Пересечение границ земельного участка, в том числе при его уточнении, с границами территориальных зон, населенных пунктов, объектов капитального строительства. | Действующим законодательством установлено требование  о принадлежности земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением случаев, установленных земельным законодательством.  Согласно пункту 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств,  за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом.  В соответствии с пунктами 13, 69 Требований к межевому плану в состав межевого плана включается в том числе раздел «Заключение кадастрового инженера», содержащий, в частности, обоснование выявленных в ходе кадастровых работ несоответствий сведений ЕГРН о местоположении границ территориальных зон, наличие которых является в том числе препятствием для осуществления государственного кадастрового учета в связи изменением основных сведений ЕГРН о земельных участках, а также предложения кадастрового инженера по устранению выявленных несоответствий (ошибок), результаты необходимых измерений (например, о необходимости направления органом регистрации прав в соответствующие органы информации о наличии ошибок  в сведениях о границах территориальных зон, фрагмент описания местоположения границ таких объектов с правильными значениями координат характерных точек).  Если раздел «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, подготовленного по результатам кадастровых работ  по уточнению описания местоположения границы (и (или) площади) земельного участка, будет содержать информацию, предусмотренную пунктами 13, 69 Требований к межевому плану, и с учетом такой информации органом регистрации прав будет выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границы территориальной зоны, то в таком случае при принятии соответствующего решения орган регистрации прав не должен применять положения пункта 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. (При этом в соответствии с частью 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ одновременно принимается решение о необходимости устранения реестровой ошибки.)  Если пересечение границы ранее учтенного земельного участка с границей территориальной зоны возникло в результате ошибки, допущенной при определении границы территориальной зоны, и обоснование наличия такой ошибки содержится в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера», то, на наш взгляд, орган регистрации прав может принять решение  об осуществлении государственного кадастрового учета изменений сведений ЕГРН об этом земельном участке, а также решение  о необходимости устранения соответствующей ошибки, направляемое в соответствующий орган государственной власти либо в орган местного самоуправления, установивший границы территориальной зоны, для исправления такой ошибки.  Если орган регистрации прав не имеет возможности однозначно установить факт наличия ошибки в сведениях ЕГРН  о границе территориальной зоны, с которой пересекается уточняемая граница ранее учтенного земельного участка (за исключением случая, если ранее учтенный земельный участок предназначен для размещения линейных объектов, а также в иных случаях, установленных федеральным законом), у органа регистрации прав имеются основания для приостановления осуществления кадастрового учета в соответствии с пунктом 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.  Действующим законодательством не установлено такое основание для приостановления учетных действий с земельным участком, в том числе при уточнении координат характерных точек его границ, как пересечение его границы с контуром расположенного на нем объекта капитального строительства. |
| 10. | Хабаровский  край | Необходимость подтверждения согласования  кадастровым инженером места проведения  согласования местоположения границ земельного участка. | На основании части 7 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта,  в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом  к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.  Действующее законодательство, в том числе Требования  к межевому плану, не содержит положений о том, что согласование  с заинтересованными лицами места проведения собрания  по согласованию местоположения границ земельного участка, должно быть оформлено кадастровым инженером в письменном виде, в том числе о том, что копия такого документа подлежит включению  в состав приложения к межевому плану. В этой связи государственный регистратор прав наличие такого согласования  не проверяет.  При этом местоположение границ земельного участка считается согласованным при условии соблюдения положений  части 2, 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ. |
| 11. | Архангельская область и  Ненецкий автономный округ | Не указываются реквизиты паспортных данных в актах согласования местоположения границ. | Согласно пункту 83 Требований к межевому плану в акте согласования местоположения границ земельного участка указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, указанных в части 3 статьи 39 Закона  № 221-ФЗ, либо их представителей; при этом копии таких документов в состав приложения к межевому плану не включаются.  Отсутствие в акте согласования местоположения границ земельного участка реквизитов указанных документов соответствующих заинтересованных лиц является основанием для приостановления учетных действий на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. |
| 12. | Московская  Область,  Пермский  край | При уточнении контура объекта капитального строительства (в отношении которого технический план подготовлен без документов) принимается решение  о приостановлении в случае, если такой объект расположен на земельном участке, принадлежащем иному лицу. | В соответствии с частью 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ  не требуется использования проектной документации, разрешений  на строительство и ввод в эксплуатацию для подготовки технического плана в отношении учтенного до 01.01.2013 объекта капитального строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений  о местоположении такого объекта капитального строительства.  В силу пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с внесением в ЕГРН сведений о местоположении объекта капитального строительства осуществляется по заявлению собственника этого объекта  ЗК установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Положения статьи 35 ЗК,  статьи 552 ГК устанавливают особенности перехода права на земельный участок при переходе права на здание, сооружение.  При этом согласно пункту 3 статьи 35 ЗК собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.  Также согласно пункту 3 статьи 271 ГК собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.  Учитывая вышеизложенное, указанные положения дают право собственнику объекта недвижимости, расположенного на чужом земельном участке, использовать соответствующую часть указанного земельного участка, а также преимущественное право покупки или аренды такого земельного участка.  Однако законодательством не устанавливается запрет на определение местоположения объектов недвижимости, расположенных на чужом земельном участке, и осуществление государственного кадастрового учета таких объектов. Государственный кадастровый учет таких зданий, сооружений и регистрация права собственности иного лица на эти объекты не затрагивает интересы собственника земельного участка, если их строительство были осуществлены в установленном порядке, ввиду того, что объект уже находится на земельном участке, а право пользования соответствующей частью земельного участка возникло в силу федерального закона.  Кроме этого, установленные статьей 35 ЗК правила об одновременном отчуждении здания, сооружения и земельного участка, на котором эти объекты расположены, применяются только в случае, если на таком земельном участке отсутствуют иные объекты недвижимости, принадлежащие либо собственнику земельного участка, либо иным лицам.  Кроме того, для принятия решения о наличии/отсутствии оснований для приостановления учетных действий в каждом случае необходимо исходить из анализа конкретных имеющихся обстоятельств, таких как, например, год создания объекта капитального строительства/ образования земельного участка, имелись ли документы на земельный участок (были ли оформлены на него права) при создании (осуществлении учетно-регистрационных действий) объекта капитального строительства и т.п. |
| 13. | Самарская  Область, Тульская  область | Преобразование земельных участков  (в частности, раздел), когда площадь образуемых не соответствует площади исходных земельных участков. | Сумма площадей образуемых земельных участков должна соответствовать площади исходного земельного участка.  Принимая во внимание также положения части 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, если границы находящегося в частной собственности земельного участка не установлены в соответствии  с требованиями действующего законодательства, в целях проведения кадастровых работ по его разделу в соответствии с пунктом 20 Требований к межевому плану необходимо оформить межевой план по уточнению местоположения границы исходного земельного участка и межевой план, подготовленный в связи с образованием земельных участков.  При наличии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границы исходного земельного участка, соответствующих установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям  к описанию местоположения границ земельных участков:  - кадастровым инженером с целью установления факта отсутствия  в сведениях ЕГРН о них ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, могут быть повторно определены координаты указанных характерных точек; при этом в межевом плане, на наш взгляд,  в отношении соответствующих частей границ образуемых при разделе земельных участков подлежат указанию именно содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах характерных точек границы исходного земельного участка (при условии, что расхождение между этими сведениями и сведениями, полученными кадастровым инженером при повторном определении координат соответствующих точек, не должны превышать удвоенного значения средней квадратической погрешности – см. также пункт 18 Требований к точности, а также определенные кадастровым инженером координаты характерных точек общих частей границ соответствующих образуемых земельных участков;  - при осуществлении раздела земельного участка, который  в результате такого преобразования прекращает свое существование, сумма площадей образуемых земельных участков, определенная исходя из координат характерных точек границ этих земельных участков, должна составлять площадь исходного земельного участка, также определенную по координатам характерных точек границы данного исходного земельного участка;  - если сумма площадей образуемых земельных участков  не соответствует площади исходного земельного участка, необходимо выполнение кадастровых работ по уточнению границы исходного земельного участка в том числе в связи с необходимостью исправления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ (части 1, 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ). |
| 14. | Томская  область | Кто согласовывает границы земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ (пункт 85 Требований к межевому плану); необходимо ли согласование с органом государственной власти (местного самоуправления), если такой земельный участок предоставлен на праве постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения | В соответствии с пунктом 85 Требований к межевому плану в акт согласования местоположения границ земельного участка включаются также сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется такой акт.  Согласно пункту 3 статьи 5 ЗК правообладатели земельных участков – это собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.  Учитывая пункт 2 части 2.1 статьи 36, часть 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в акте согласования местоположения границ в качестве заинтересованного лица, являющегося правообладателем земельного участка – объекта кадастровых работ, может быть указан:  - собственник земельного участка (в том числе орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае оформления акта согласования местоположения границ в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду или безвозмездное пользование на срок пять лет и менее);  - 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 (в этом случае орган государственной власти или орган местного самоуправления в акте согласования местоположения границ не указывается);  - орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение и (или) согласование местоположения границ земельного участка, в случае оформления акта согласования местоположения границ в отношении земельного участка, находящегося в государственной собственности до ее разграничения и не предоставленного третьим лицам.  В случае если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования заинтересованным лицом являются:  юридические лица, не являющиеся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, обладающие такими земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования;  в случае если земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления заинтересованными лицами являются:  органы местного самоуправления при условии, что такие земельные участки находятся в муниципальной собственности или в государственной собственности до ее разграничения;  органы государственной власти, если такие земельные участки находятся в федеральной собственности.  В случае если земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения заинтересованным лицом является лицо, которому такой земельный участок предоставлен на данном праве. |
| 15. | Общий вопрос территориальных органов | 1.Является ли основанием для приостановления ГКУ и ГРП отсутствие в «Заключении кадастрового инженера» межевого плана обоснования границ земельного участка.  2. Какие документы подтверждают местоположение границ (учитывая несоответствие требований, указанных  в части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ,  и содержащихся в пунктах 22, 70 Требований  к межевому плану).  3. Является ли достаточным обоснованием местоположения границ земельного участка при отсутствии документов, в том числе подтверждающих их существование  на местности 15 и более лет, факт  их согласования с правообладателями всех смежных земельных участков, в том числе  в случае увеличения площади земельного участка на величину, не превышающую допустимую. | В первую очередь отмечаем, что с 01.09.2022 статья 43 Закона № 218-ФЗ дополняется частью 1.1, в соответствии с которой проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменение площади уточненного земельного участка, государственным регистратором прав не осуществляется.  Учитывая действующую редакцию Закона № 218-ФЗ, Требований к межевому плану, раздел межевого плана «Заключение кадастрового инженера» должен в том числе содержать обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.  Обоснование местоположения уточненных границ земельного участка должно быть указано в межевом плане в соответствии с пунктом 70 Требований к межевому плану. (Пункты 22, 70 Требований к межевому плану применяются в части, не противоречащей части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ. Росреестром издан приказ, устанавливающий Требования к подготовке межевого плана, от 14.12.2021 № П/0592 (вступает в силу с момента признания утратившими силу [приказа](consultantplus://offline/ref=286FAA0A4CD8B4FA2101E7B32AB9113406237A5497E53B48E4D84AD1EC15EFCB844E167C236DCAB4E73BD0E876wFvBN) Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921) которым положения Требований к межевому плану приведены в соответствие действующим законодательством.)  Предметом согласования местоположения границ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего заинтересованному лицу земельного участка.  Целью согласования местоположения границ земельного участка является соблюдение прав правообладателей земельных участков, чьи права на принадлежащие им земельные участки могут быть затронуты результатами выполнения работ по уточнению местоположения границ земельных участков.  Наличие согласия правообладателей земельных участков с местоположением границ земельных участков не является обоснованием для определения его местоположения. |

1. Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии [↑](#endnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [↑](#endnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [↑](#endnote-ref-3)
4. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденные приказом Росреестра от 23.10.2020   
   № П/0393 [↑](#endnote-ref-4)
5. Требования к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 [↑](#endnote-ref-5)
6. Земельный кодекс Российской Федерации [↑](#endnote-ref-6)
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации [↑](#endnote-ref-7)
8. Гражданский кодекс Российской Федерации [↑](#endnote-ref-8)
9. Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 [↑](#endnote-ref-9)
10. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 [↑](#endnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [↑](#endnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [↑](#endnote-ref-12)
13. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [↑](#endnote-ref-13)
14. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [↑](#endnote-ref-14)