



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Иркутской области  
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056  
тел: (3952) 450-100  
E-mail: 38\_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

19.07.2021

№ 4-2/311

на \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору Ассоциации СРО  
«Кадастровые инженеры» М.И. Петрушиной  
zao\_mk@mail.ru

Президенту Ассоциации «ГКИ» С.А. Можаяеву  
info@kadastrsro.ru

Директору Ассоциации СРО «БОКИ»  
В. Л. Быкову info@sroboki.ru

Директору Ассоциации СРО «МСКИ»  
О.А. Теплых office@sromski.ru sronjski@bk.ru

Директору СРО Ассоциация «ОКИС»  
Д.А. Крылову info@sokin.ru

Генеральному директору Ассоциации СРО  
«Объединение кадастровых инженеров»  
А.В. Тихонову info@mysroki.ru

Директору Союза «НОКИ» В.В. Еремину  
office@kiportal.org

Директору Ассоциации «Союз кадастровых  
инженеров» Е.В. Масловой mail@srokadastr.ru

Генеральному директору Ассоциации СРО  
«ОПКД» С.Р. Зырину info@profcadastre.ru

Генеральному директору Саморегулируемой  
организации Ассоциации кадастровых  
инженеров «Содружество»  
Красниковой Е.Л. np-zuski@mail.ru

Директору Ассоциации СРО «ПрофЦКИ»  
С. Г. Турентиновой info@profcki.ru

В связи с вступлением в законную силу Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные

акты Российской Федерации» (далее – Закон № 120-ФЗ), Управление Росреестра по Иркутской области обращает внимание на следующее.

Согласно статьи 18 Закон № 120-ФЗ вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

Таким образом, согласно части 1 статьи 18 Закон № 120-ФЗ вступил в законную силу 30.04.2021, часть его положений, указанных в части 2 статьи 18 вступают в силу 28.10.2021 (по истечении 180 дней после дня официального опубликования), положения, указанные в части 3 статьи 18 вступают в законную силу 01.01.2023.

Согласно редакции, вступающей в силу с 30.04.2021:

1. Внесены изменения, в том числе, в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ). В частности, в статье 15 расширен круг лиц, которые могут обращаться с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии с пунктом 6 части 1, пунктом 5 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, кадастровый инженер наделен правом представления в орган регистрации прав заявления и документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Вместе с тем, статья 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (Закон № 221-ФЗ) дополнена частью 2.1, в которой определены случаи, когда договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона № 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона № 221-ФЗ, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ в орган регистрации прав.

В пункте 4 части 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ приведен перечень документов, подтверждающих полномочия кадастрового инженера, которые должны быть представлены для осуществления учетно-регистрационных действий.

Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) в том числе, уполномоченных на то лиц (часть 8 статьи 21 Закона № 218-ФЗ).

Согласно части 10 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, сформированный комплект документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и

представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, должен быть подписан УКЭП заявителя.

Таким образом, при предоставлении в орган регистрации прав документов, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, кадастровый инженер, выступающий в качестве заявителя, вправе подписывать своей УКЭП заявления и документы, необходимые для осуществления учетно-регистрационных действий, а также документы, указанные в пункте 4 части 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ, в том числе договор подряда на выполнение кадастровых работ, содержащего полномочия кадастрового инженера на представление в орган регистрации прав документов.

2. Внесены изменения в пункт 26 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, предусматривающий причину приостановления учетно-регистрационных действий - отсутствие (не обеспечение), в том числе путем установления сервитута, доступа (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, а также и к иным земельным участкам.

Проверка наличия доступа к земельному участку, в отношении которого представлено заявление в орган регистрации прав, не связана с видами учетно-регистрационных действий и осуществляется регистратором прав как в отношении образуемых/измененных земельных участков, так и в отношении уточняемых земельных участков (осуществление кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ учтенного земельного участка).

Для отражения непосредственно в межевом плане информации в отношении уточняемых земельных участков до издания приказа Росреестра «Об утверждении формы межевого плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» соответствующую информацию кадастровым инженерам необходимо отражать в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

При этом иными являются любые земельные участки, как смежные к земельному участку, в отношении которого представлено заявление, так и не смежные по отношению к нему, но в отношении которых заявленные учетные действия могут повлечь прекращение доступа к ним (например, в случае, если в результате уточнения границ земельного участка будет невозможен доступ к другим земельным участкам, расположенным в одном ряду с уточняемым земельным участком (расположенным на одной улице в населенном пункте или на территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд).

3. Внесены изменения в часть 1 статьи 58 Закона № 218-ФЗ уточняющие особенности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда. Также статья 58 дополнена нормами, согласно которым, в частности, если необходимость осуществления государственного кадастрового учета установлена решением суда и такое решение суда содержит необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется.

4. Пункт 5 статьи 39.26 Земельного кодекса Российской Федерации дополнен положением, согласно которому государственный кадастровый учет части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, может осуществляться на основании заявления кадастрового инженера без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа в случае, если такие полномочия кадастрового инженера предусмотрены договором подряда на выполнение кадастровых работ в связи с образованием указанной части земельного участка.

5. Часть 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" дополнена нормой, предусматривающей право кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете такого образованного земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.

Согласно редакции статьи 40 Закона № 221-ФЗ, вступающей в силу с 28.10.2021, допускается подготовка акта согласования местоположения границ в электронном виде. В этом случае, акт согласования местоположения границ, подготовленный в виде одного электронного документа, подписывается УКЭП всеми заинтересованными лицами – участниками согласования, в случае подготовки в виде нескольких электронных документов – подписывается УКЭП отдельными заинтересованными лицами – участниками согласования. В случае, если при согласовании местоположения границ земельного участка в индивидуальном порядке в электронном виде у заинтересованного лица (его представителя) имеются

возражения относительно данного согласования, такие возражения, оформленные в виде электронного документа и заверенные УКЭП указанного заинтересованного лица (его представителя), прилагаются к соответствующему акту согласования местоположения границ (являются его неотъемлемой частью), при этом в акт согласования местоположения границ земельного участка запись о содержании указанных возражений не вносится.

Также, в статью 26 Закона № 218-ФЗ, предусматривающую основания для приостановления, по решению государственного регистратора прав, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, Федеральным законом от 11.06.2021 № 170-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" с 01.07.2021 внесены изменения.

В частности, часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ дополнена положениями, устанавливающими, что основаниями для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий являются:

- не соответствие результатов выполненных работ по определению координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории, требованиям к точности и методам определения таких координат, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 19.1);

- не соблюдение требований, установленных в соответствии со статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2015 года N 431-ФЗ "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" к геодезическим работам и их результатам, при выполнении работ в целях подготовки межевого плана, технического плана или карты-плана территории (пункт 19.2).

Также обращаем внимание, что в соответствии со статьей 29.2 Закона № 221-ФЗ ответственность за недостоверность сведений, содержащихся в межевом плане, техническом плане (в том числе, в случае, если выдача разрешительной документации для образования, изменения объектов капитального строительства не требуется в соответствии с положениями градостроительного, жилищного законодательства Российской Федерации), акте обследования или карте-плана территории, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости, несет кадастровый инженер, подготовивший такие документы.

В том числе, при уточнении местоположения границ земельного участка в порядке статьи 43 Закона № 218-ФЗ, при исправлении реестровой

ошибки в порядке статьи 61 указанного закона, кадастровый инженер в разделе «Заключение кадастрового инженера» должен в виде связного текста обосновать изменение основных сведений об объекте недвижимости.

При выявлении в документах, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ и представленных в орган регистрации прав для осуществления учетно-регистрационных действий, недостоверных (заведомо ложных) сведений, информация о данных нарушениях доводится до органов Прокуратуры Российской Федерации, правоохранительных органов Российской Федерации, Следственного комитета Российской Федерации, в связи с чем, для кадастрового инженера может наступить административная ответственность в соответствии с частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях либо уголовная ответственность, предусмотренная статьей 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации. Также ненадлежащее исполнение кадастровых работ, предусмотренных договором подряда, влечет гражданско-правовую ответственность кадастрового инженера, предусмотренную статьей 723 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Просьба довести информацию до заинтересованных лиц.

Заместитель руководителя Управления



О.В. Арсентьева

Давыдова Ирина Андреевна  
8(3952) 450-253