



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

ул. Елькина, 85, г. Челябинск, 454048
тел. (8-351) 237-67-45, факс (8-351) 260-34-40
74_upr@rosreestr.ru

21.02.2019

№

4039/19

на №

от

Уважаемые коллеги!

В соответствии с пунктами 5, 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов.

В этой связи Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с целью снижения количества решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета направляет в Ваш адрес типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых (технических) планов для организации информационного и методического обеспечения своих членов.

1. При подготовке межевых планов в связи с уточнением местоположения границ земельных участков, в том числе при исправлении реестровых ошибок кадастровыми инженерами не используются документы, подтверждающие фактическое местоположение границ земельного участка на местности 15 и более лет, а также в разделе «Заключение кадастрового инженера» не приводятся обоснования местоположения уточненных границ

земельного участка. Данное обстоятельство является нарушением части 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), а также пункта 70 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2017 № 921 (далее – Требование).

В этой связи обращаем Ваше внимание на следующее.

При уточнении границ земельного участка, в том числе исправлении реестровой ошибки, их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (части 10 статьи 22 Закон № 218-ФЗ).

Наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе "Исходные данные", указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания);

сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата предоставления земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, иной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства до 1 января 2019 года, или организациям, при которых были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Таким образом, уточненное местоположение границ земельного участка и изменение его площади должны подтверждаться соответствующими документами или при их отсутствии их существованием на местности пятнадцать и более лет и закреплением с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения.

2. Пунктом 29 Требований предусмотрено, что в случае внесения в реквизит "3" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" сведений о

физическом лице в состав приложения межевого плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг).

Однако в нарушение указанных Требований кадастровыми инженерами в состав приложения межевых планов не включаются согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных.

3. Согласно пункту 75 Требований раздел «Схема расположения земельных участков» (далее - Схема) оформляется на основе сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее-ЕГРН) об определенной территории, содержащих картографические изображения, либо с использованием картографического материала. При этом изображение должно обеспечивать читаемость Схемы, в том числе местоположения земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы.

Схема предназначена для отображения местоположения земельных участков относительно смежных земельных участков, границ кадастрового деления (для земельных участков, занятых линейными и тому подобными сооружениями, а также если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах либо земельный участок примыкает к границе кадастрового деления), природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения (если отдельные части границы земельного участка совпадают с местоположением внешних границ таких объектов и сведения о таких объектах содержатся в ЕГРН), земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования.

Кроме того, пунктом 76 Требований на Схеме подлежат отображению *границы земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы, а также смежных с ним земельных участков; в том числе границы зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия (если земельный участок располагается в границах такой зоны или территории).*

В случае подготовки межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков дополнительно на Схеме отображаются земли общего пользования, земельные участки общего пользования, территории общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, в том числе красных линий в соответствии с утвержденным проектом планировки, лесов, автомобильных дорог общего пользования, парков, скверов).

В нарушение данных Требований Схемы подготавливаются кадастровыми инженерами без использования картографического материала,

отсутствуют обозначения смежных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, что в свою очередь может послужить нарушением соблюдения порядка согласования местоположения границ земельных участков.

Требования к его подготовке технического плана, а также форма декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования к техническому плану).

4. Виды выполняемых кадастровых работ применяемые в отношении объектов капитального строительства определены пунктом 24 Требований к техническому плану, которые указываются в реквизите "1" раздела «Общие сведения о кадастровых работах».

Кадастровыми инженерами при подготовке технических планов используется такой способ образования объектов капитального строительства как «выдел». В то время как, исходя из Земельного кодекса Российской Федерации процедура выдела предусмотрена только для земельных участков в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности, особенности которого установлены Федеральным закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

5. В соответствии с пунктом 21 Требований в реквизите "Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)" указываются наименования, номера, даты документов, устанавливающих и (или) удостоверяющих право на объект недвижимости.

Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится объект недвижимости), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, включаются в состав приложения к декларации об объекте недвижимости (пункт 24 Требований).

В нарушение пункта 24 Требований в составе декларации об объекте капитального строительства отсутствует приложение.

6. В соответствии с пунктом 34 части 1 статьи 26 Закона о регистрации недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, в том числе в случае если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

В соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) помещение - это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Согласно пункту 24 части 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ строительная конструкция – это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

В законодательстве отсутствует определение понятия изолированности и обособленности помещений. Вместе с тем, исходя из анализа норм действующего законодательства, полагаем возможным отметить следующее.

Обособленность как признак помещения представляет собой пространственную характеристику, указывающую на то, что часть здания или сооружения ограничена строительными конструкциями.

В то же время *изолированность* является функциональной характеристикой, отражающей то, что помещение *имеет самостоятельное назначение*, отдельный вход, не используется для доступа в иное помещение, доступа к общему имуществу собственников помещений в здании, инженерным коммуникациям.

При этом конструктивные элементы зданий, помещений, сооружений, в том числе изолированность и обособленность помещений, определяются кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

Однако кадастровыми инженерами осуществляется подготовка технических планов из которых следует, что заявленные на государственный кадастровый учет объекты являются не изолированными или не обособленными от других помещений в здании.

7. В соответствии с пунктом 34 Требований при отображении границ машино-места также указываются обозначения характерных точек границ машино-места, обозначение машино-места (номер), расстояние от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух находящихся в прямой видимости от машино-места специальных меток в системе специальных меток для определения границ машино-мест на соответствующем этаже здания или сооружения (в том числе характерных точек границ помещения, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат таких точек) и отображается положение таких специальных меток (включая характерные точки границ помещения) и их обозначение (при наличии).

При этом в реквизите 2.1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технических планов кадастровыми инженерами не указывается информация о расстоянии от точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа, а также расстояние между характерными точками границ машино-места, в метрах с округлением до 0,01 (реквизит 2.1.2 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости»).

Заместитель руководителя



М.Д. Воронина

