



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Ставропольскому краю**
ул. Ленина, 211а, г. Ставрополь, 355035
Тел.: (8652) 74-85-96, факс 74-85-93
E-mail: filial@26.kadastr.ru

www.kadastr.ru

ОКПО 51990429, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/263543001

10 ДЕК 2018 № 28144/д.15/18

На № _____ от _____

**Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров**

(по списку)

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю (далее - филиал) проведен анализ причин принятия отрицательных решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в соответствии со ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) с начала 2017 года и выявлены следующие наиболее часто встречающиеся причины принятия органом регистрации прав отрицательных решений, актуальные и в 2018 году.

1. Основной причиной приостановления в осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков является не соответствие формы и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, требованиям законодательства Российской Федерации, по положениям п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в частности такие как:

- не указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде, использованных при подготовке межевого плана в части сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети, в нарушение п. 31 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития

России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке»;

- указываются не актуальные значения предельных минимальных и максимальных размеров, а в Заключении кадастрового инженера содержится устаревшая информация о документах, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством, а также сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования, тогда как правилами землепользования и застройки установлены предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков для определенного вида разрешенного использования, в нарушение пункта п. 52 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке»;

- в состав приложения межевого плана не включаются копии нотариально удостоверенных доверенностей, выданных лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — Закон о кадастровой деятельности), и подтверждающих полномочия их представителей на участие в согласовании, а в случаях, установленных частью 4 статьи 39 Закона о кадастровой деятельности, - копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков, в нарушение п. 24 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке»;

- не указываются сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, либо в состав приложения межевого плана не включаются договоры либо соглашения заключаемые между собственниками земельных участков либо лицами, которым земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного¹ (бессрочного) пользования, если доступ обеспечен по средством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются, в нарушение пункта п. 55 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к подготовке».

2. Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости) (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации);

3. При установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при

выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным (п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации), в том числе если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках (ч. 2 ст. 43 Закона о регистрации).

4. Размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков (квалификация — п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

5. Имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости) (п. 49 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

6. В результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

7. Изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ (п. 31 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

8. В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. В соответствии с ч. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения, тогда как кадастровыми инженерами осуществляется подготовка межевых планов в отношении таких земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В целях недопущения принятия отрицательных решений при осуществлении государственного кадастрового учета рекомендуем проанализировать наиболее часто встречающиеся ошибки и не допускать нарушение установленных действующим законодательством требований.

Рекомендуем использовать сервис Росреестра, обеспечивающий предварительную автоматизированную проверку межевого плана, технического плана, карт-планов территории, актов обследования, а также временного хранения указанных документов.

Заместитель директора — главный технолог



Е. А. Чужданов