



**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) 74-70-39, 74-85-96, факс 74-85-93  
E-mail: [filial@26.kadastr.ru](mailto:filial@26.kadastr.ru)  
[www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)

ОКПО 51990429, ОГРН 1027700485757  
ИН/КПП 7705401340/263543001

16 СЕН 2021

№ *001/00044*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Руководителям  
саморегулируемых организаций  
кадастровых инженеров**

(по списку)

**Кадастровым инженерам**

(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 объектов капитального строительства в соответствии со ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) и выявлены следующие наиболее часто встречающиеся причины принятия органом регистрации прав отрицательных решений в августе 2021 года.

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 Закона о регистрации, в частности такие как:

- 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); (п. 26 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 N 120-ФЗ)

- 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 составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений; (п. 24 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 N 120-ФЗ);

- 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 постоянного (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);

-границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (п. 27 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).

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.

Использование данного сервиса не требует значительных трудозатрат и позволяет решать достаточно широкий круг задач. Отметим, что для работы в «Личном кабинете кадастрового инженера» обязательным условием является наличие подтвержденной учетной записи на Едином портале государственных услуг Российской Федерации ([www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru)) и сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи, который, в том числе, можно получить, обратившись в Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю.

Заместитель директора – главный технолог



Е.А. Чужданов