

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

**УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Кировской области)**

ул. Ленина, д. 108, г. Киров (обл.), 610002

☎(8332) 35-99-03, факс 35-99-27

E-mail: 43_upr@rosreestr.ru

№ _____

на № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых инженеров

(по списку)

Уважаемые руководители!

Управление Росреестра по Кировской области (далее - Управление) в целях уменьшения количества принимаемых государственными регистраторами решений о приостановлении осуществления ГКУ по документам, подготовленным кадастровыми инженерами на постоянной основе проводит анализ таких документов, поступающих в орган регистрации прав, по результатам проведения которого считаем необходимым сообщить следующее:

1. В соответствии с частью 8 статьи 21 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее - ГКУ и (или) ГРП, соответственно) и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) уполномоченных на то лиц.

Пунктом 12 Требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, утвержденных приказом Росреестра от 19.04.2022 № 11/0148, установлено, что схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее - Схема ЗУ на КПТ) в форме электронного документа формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем.

В соответствии с пунктом 1 приложения к Приказу Росреестра от 27.03.2027 № П/0152 «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем,

используемой для формирования XML-документа - схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа» Схема ЗУ на КПП, подготавливаемая в форме электронного документа, состоит из набора файлов, упакованных в один ZIP-архив.

Исключение из данного правила предусмотрено пунктом 9 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) только для случаев образования земельного участка при его предоставлении гражданину без проведения торгов - если подготовку схемы расположения земельного участка осуществляет гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Учитывая изложенное, в целях осуществления ГКУ земельных участков, образованных в соответствии со Схемой расположения ЗУ на КПП, в орган регистрации прав должны быть представлены решение об утверждении Схемы расположения ЗУ на КПП и Схема расположения ЗУ на КПП в форме электронного документа, подготовленная с использованием XML-схем, упакованные в один ZIP-архив.

В случае, если подготовка Схемы расположения ЗУ на КПП осуществляется в соответствии с пунктом 9 статьи 11.10 ЗК РФ по выбору гражданина в форме документа на бумажном носителе, информация об этом должна быть отражена в решении об утверждении Схемы расположения ЗУ, при этом как решение об утверждении Схемы расположения ЗУ так и Схема расположения ЗУ на КПП должны быть удостоверены подписью и печатью уполномоченного лица.

2. В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления ГКУ и (или) ГРП, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, в частности, Требованиям к подготовке технического плана, утвержденным приказом Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 (далее - Требования № П/0082), Требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее – Требования №П/0592) и Требованиям к подготовке акта обследования, утвержденным приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 (далее – Требования №П/0217). Так:

2.1. В соответствии с пунктом 51 Требованиям №П/0082 в разделе "Характеристики объекта недвижимости" технического плана включается год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по окончании его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение (подпункт 13) или год завершения строительства, если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается (подпункт 14).

В целях осуществления государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) созданных объектов недвижимости в Управление нередко поступают технические

планы, в которых содержатся сведения как о годе завершения строительства так и о годе ввода объекта в эксплуатацию, либо же указан год завершения строительства, в то время как должен быть указан год ввода в эксплуатацию.

2.2 В соответствии с пунктом 56 Требований №П/0592 в графе "3" строки "Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", реквизита "4" раздела "Сведения об измененных земельных участках", реквизита "3" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" межевого плана должны быть указаны сведения об обеспечении земельного участка доступом.

Между тем, в орган регистрации прав систематически поступают межевые планы, в которых в нарушение пункта 56 Требований №П/0592 сведения об обеспечении доступом образуемого земельного участка отсутствуют.

2.3 В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 52 Требований N П/0592 вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

К исключениям из общего правила, установленных законодательством Российской Федерации, относятся случаи (перечень которых является закрытым) изменения вида разрешенного использования земельных участков на основании:

Утвержденный проект градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс), при этом в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводится обоснование указания в данном реквизите такого (основного и при наличии вспомогательного) вида (видов) разрешенного использования;

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (копия такого разрешения включается в состав приложения межевого плана);

акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения об утверждении проекта межевания территории (копия акта включается в состав Приложения, за исключением случая, если сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН);

вступившего в законную силу судебного акта (копия такого документа

включается в состав Приложения);

проектной документации лесных участков в отношении лесных участков.

Учитывая изложенное, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может отличаться от вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случае, если федеральным законом установлен порядок определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка, отличный от предусмотренного пунктом 3 статьи 11.2 ЗК РФ.

При это, в результате проведения кадастровых работ в связи с, например, разделом земельного участка, находящегося в частной собственности, кадастровыми инженерами готовятся межевые планы, в которых у образованных земельных участков вид разрешенного использования указан отличным от исходного, а предусмотренные законодательством документы, послужившие основанием для такого изменения, в составе межевого плана отсутствуют.

2.4. Пунктом 2 Требований № П/0592 установлено, что в течение девяти месяцев с даты вступления в силу Требований № П/0592 для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество могут быть представлены межевые планы, подготовленные и подписанные УКЭП кадастрового инженера, в соответствии с формой и требованиями к подготовке межевого плана, действовавшими до вступления в силу Приказа № П/0592.

Приказ № П/0592 вступил в силу с 19.06.2022.

С этой даты государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на основании межевых планов, подготовленных по форме, не предусмотренной Приказом № П/0592, осуществляться не могут.

Предоставление для осуществления учетно-регистрационных действий межевого плана по форме, не предусмотренной Требованиями № П/0592, является нарушением Требований №П/0592.

2.5. В нарушение пункта 53 Требований №0592 в разделе "Исходные данные" межевого плана не указываются реквизиты документа, устанавливающего предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования образуемого земельного участка.

2.6. В нарушение пункта 35 Требований №0592 в соответствующих графах реквизита "2" раздела "Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений" не указываются сведения о сроке действия поверки.

2.7. В соответствии с Требованиями № П/0082 в раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются в том числе наименование помещения указывается только в случае, если помещение является объектом культурного наследия (подпункт 10 пункта 51).

В нарушение подпункта 10 пункта 51 Требований № П/0082 в технических планах указывается наименование помещения, не являющегося объектом культурного наследия.

2.8. В соответствии с пунктом 21 Требований № П/0082 сведения об объекте культурного наследия, являющемся объектом недвижимости, за исключением сведений о местоположении такого объекта, его площади, площади застройки (в зависимости от вида такого объекта недвижимости), указываются в техническом

плане в том числе на основании представленной заказчиком кадастровых работ выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иных документов, содержащих сведения об объекте культурного наследия, и декларации об объекте недвижимости.

Согласно пункту 2 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Росреестра от 04.03.2022 N П/0072, декларация, в отношении объектов недвижимости, представляющих собой объекты культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения, составляется и заверяется представителем органа государственной власти или органа местного самоуправления, осуществляющих полномочия по государственной охране объектов культурного наследия.

Встречаются случаи представления в орган регистрации прав технического плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием зданий в результате раздела исходного здания, при этом в ЕГРН содержатся сведения о включении исходного здания в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, однако в нарушение пункта 21 Требований № П/0082 в составе приложения технического плана отсутствует декларации об объекте недвижимости, представляющем собой объект культурного наследия.

2.9. В соответствии с пунктом 7.4, статьи 14 Закона о регистрации акт обследования кадастрового инженера является самостоятельным основанием для кадастрового учета.

Приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 установлены форма и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке.

Согласно пункту 10 Требований №П/0217 акт подготавливается на основании сведений, указанных в пункте 2 Требований, а также с учетом сведений, содержащихся в документах, при наличии таких документов.

При этом, пунктом 12 Требований ;П/0217 предусмотрена возможность отсутствия документов о сносе в составе акта обследования. В таком случае в разделе акта обследования "Заключение кадастрового инженера" должна быть приведена причина их неиспользования (непредоставления).

Однако, в нарушение указанных требований кадастровые инженеры систематически подготавливаются акты обследования без использования документов, предусмотренных пунктом 10 Требований № П/0217, при этом в нарушение пункта 12 Требований № П/0217 в акте обследования не указывается причина их неиспользования.

Указанные в пункте 2 (подпункты 2.1 -2.9) письма обстоятельства являются нарушением Требований №П/0082, Требований №П/0592, а так же Требований №П/0217 и влекут приостановление ГКУ в соответствии с пунктом 7 части1 статьи 26 Закона о регистрации.

3. В соответствии с частью 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон № 221-ФЗ) договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности

кадастрового инженера представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, в случаях, если кадастровые работы выполняются в связи с:

подготовкой межевого плана в целях образования земельных участков (пункт 1);

подготовкой межевого плана в целях уточнения границ земельных участков (пункт 2);

подготовкой акта обследования (пункт 3);

подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию (пункт 4).

При этом указанными положениями не предусмотрена возможность включения в договор подряда на выполнение кадастровых работ условия об обязанности кадастрового инженера представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта незавершенного строительства, равно как и не предусмотрена подача заявления кадастровым инженером в отношении учета изменений характеристик здания.

Однако, вопреки указанным положениям закона, в Управление систематически поступают заявления кадастровых инженеров, проводивших соответствующие кадастровые работы, об осуществлении ГКУ и/или ГРП в случаях, не предусмотренных частью 2.1 статьи 36 Закона №221-ФЗ. Данное обстоятельство является основанием для приостановления ГКУ и/или ГРП в соответствии с положениями пункта 2 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

4. Согласно пункту 34 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если жилое помещение не изолировано и не обособлено или нежилое помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Нежилое помещение в здании или сооружении должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота; при внесении в технический план сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в технический план не подлежат внесению в качестве сведений о помещениях сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании (пункт 19 Требований № П/0082).

При этом в нарушение указанных требований кадастровые инженеры зачастую вносят в технический план в качестве сведений о помещениях сведения о

частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), что является самостоятельным основанием для приостановления ГКУ.

5. Согласно Закону о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в ЕГРН осуществляется только в отношении объектов недвижимого имущества. Пунктом 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации предусмотрено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом о регистрации.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638 в числе прочего отмечено, что:

вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК);

при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Определение объекта в качестве объекта недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на который должны осуществляться в порядке, установленном Законом о регистрации, в первую очередь проводится кадастровым инженером при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ, в том числе исходя из проектной и разрешительной документации такого объекта, если законодательством Российской Федерации предусмотрена подготовка и выдача такой документации.

В Управление систематически поступают технические планы, подготовленные в отношении объектов недвижимости, не отвечающим критериям отнесения к недвижимой вещи и по сути, являющиеся улучшением земельного участка, что является прямым нарушением со стороны кадастровых инженеров требований пункта 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" в соответствии с которыми кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом о регистрации.

6 В соответствии с пунктом 38 Требований N П/0592 в межевых планах указывается метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей, который применялся при осуществлении кадастровых работ.

Выбор метода определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей осуществляется кадастровым инженером исходя из требований к точности и методам определения таких координат, установленной для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее – Приказ № П/0393).

Так, в соответствии с пунктом 3 Приказа № П/0393 координаты характерных точек определяются следующими методами:

- 1) геодезический метод (полигонометрия, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) комбинированный метод (сочетание геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (определений);
- 4) фотограмметрический метод;
- 5) картометрический метод;
- 6) аналитический метод.

Под аналитическим методом определения координат понимается определение координат характерных точек в результате расчетов или посредством геоинформационных систем

Данный метод распространяется только на случаи, когда характерные точки вновь образуемого объекта недвижимости принимаются равными точкам (совпадают с точками), сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и только в случае невозможности определения координат характерной точки геодезическим методом или методом спутниковых геодезических измерений (определений) (пункт 40 Требований №П/0592).

При этом кадастровый инженер в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана должен привести обоснование применения аналитического метода при определении координат характерных точек границ земельного участка (пункты 68, 69 Требований N П/0592).

Таким образом, кадастровый инженер при определении координат характерных точек границы земельного участка может использовать аналитический метод в результате проведения кадастровых работ по объединению земельных участков, перераспределению либо их разделу, а также в иных случаях, при которых местоположение границы земельного участка может определяться с использованием характерных точек, сведения о которых содержатся в ЕГРН с точностью, соответствующей требованиям приказа П№0393. Точность определенных таким образом координат должна быть равна точности определения координат исходных точек. Обоснование применения аналитического метода в обязательном порядке должно включаться в раздел межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

В соответствии с положениями Закона №221-ФЗ, Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», саморегулируемая организация кадастровых инженеров обязана осуществлять контроль за

профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Учитывая вышеизложенное, в рамках проведения методической работы с кадастровыми инженерами по предупреждению нарушений требований действующего законодательства при проведении кадастровых работ и подготовке по результатам проведения таких работ документов (межевого (технического) плана, акта обследования) просим довести данную информацию до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами Вашей саморегулируемой организации,

Заместитель руководителя

Н.В. Медведева