

**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) 450-150

E-mail: 38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

04.03.2025 № **14-02729/25**

на № _____ от _____

О направлении информации

Руководителям
Саморегулируемых организаций кадастровых
инженеров,
а также кадастровым инженерам

(согласно списку рассылки)

Уважаемые руководители!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее – Управление) в целях недопущения нарушения норм действующего законодательства и учета при выполнении кадастровыми инженерами кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, доводит следующую информацию.

С 01 марта 2025 года вступает в силу Федеральный закон от 26.12.2024 N487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон N°487-ФЗ), которым внесены изменения в том числе, в Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности).

В частности, Законом N°487-ФЗ внесены изменения в отношении объектов недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и в отношении которых был осуществлен технический учет или государственный учет, в том числе осуществленный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – ранее учтенные объекты недвижимости).

В соответствии с частью 5.1 статьи 69 Закона о регистрации (в редакции, применяемой с 01.03.2025) внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о ранее учтенном земельном участке осуществляется на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на земельный участок, а также межевого плана; внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных зданиях,

сооружении, объекте незавершенного строительства, помещении, машино-месте осуществляется на основании правоустанавливающего документа на такой объект недвижимости, а также технического плана. Указание кадастрового номера земельного участка в межевом плане и кадастрового номера здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места в техническом плане не требуется.

Кроме того, Законом №487-ФЗ введены новые основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункты 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Закона о регистрации), в соответствии с которыми осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на объект капитального строительства, в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, на котором такой объект расположен запрещено, за исключением случая, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования такого объекта, а также в случае, если кадастровые работы выполнялись в отношении линейного объекта или объекта незавершенного строительства являвшегося линейным объектом, строительство которого не завершено.

Также, будет запрещено совершать сделки с земельными участками в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, являвшегося предметом такой сделки.

Важно отметить, что применение новых положений Закона о регистрации не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешённого использования.

Таким образом, нововведения, прежде всего направлены на обеспечение гарантий новыми правообладателями (покупателями) своих прав владения и пользования и распоряжения земельными участками, а также защищают от возможных проблем с определением местоположения границ после приобретения земельного участка, и несанкционированного занятия земельного участка, не имеющего границы третьими лицами.

Учитывая социальную значимость введенных законодателем нововведений, Управление полагает целесообразным, в качестве меры по недопущению роста количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, внести следующее предложение:

- при проведении кадастровых работ в отношении объекта капитального строительства, в случае установления факта отсутствия в ЕГРН сведений о земельном участке, на котором располагается такой объект (при этом заявителем представлен документ, устанавливающий или подтверждающий право на земельный участок), а также в случае, если сведения о земельном участке внесены в ЕГРН без описания местоположения границ такого участка, одновременно осуществлять кадастровые работы и в отношении земельного участка. Соответственно документы для проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объекта капитального строительства и земельного участка необходимо направлять в орган регистрации прав одновременно.

В качестве аргументации заказчику кадастровых работ, рекомендуем приводить положения Закона о регистрации, в соответствии с которыми, собственники объектов

недвижимости не смогут производить юридически значимых действий в отсутствие установленных в соответствии с действующим законодательством границ земельного участка и координат объекта капитального строительства, и соответственно осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на объект капитального строительства, в рассматриваемой ситуации.

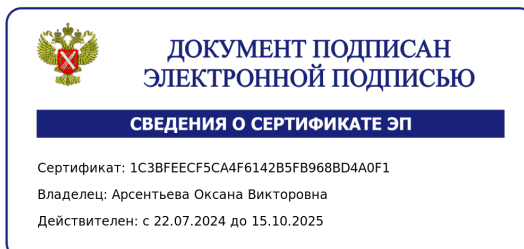
- провести мероприятия по оповещению всеми общедоступными средствами кадастровых инженеров, заказчиков кадастровых работ (в том числе потенциальных) о необходимости проведения кадастровых работ в отношении земельных участков в рамках реализации закона №487-ФЗ.

Кроме того, обращаем внимание, что в случае представления в орган регистрации прав технических планов на объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют описание местоположения границ, либо в ЕГРН отсутствуют сведения о таком земельном участке, соответствующая информация будет направляться в саморегулируемую организацию, членом которой является кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы.

Учитывая изложенное, предлагаем рассмотреть предложение Управления и предпринять все исчерпывающие меры по недопущению принятия отрицательных решений по представленным для проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в Управление документам, подготовленным по результатам выполненных кадастровых работ.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество!

Заместитель руководителя



О.В.Арсентьева