

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю
(Управление Росреестра
по Красноярскому краю)**

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021
тел. (391) 22-65-601, факс (391) 22-65-610
e-mail: 24_upr@rosreestr.ru; kras@r24.rosreestr.ru

Руководителям СРО
кадастровых инженеров

(по списку)

(без досылки почтой)

_____ № _____
на № _____ от _____

О направлении информации
для применения в работе

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Красноярскому краю (далее – Управление) в целях повышения качества и доступности государственных услуг, улучшения качества кадастровых работ, снижения количества принимаемых решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, доводит до Вашего сведения позицию о применении предельных минимальных размеров земельных участков к случаям уточнения местоположения границ и (или) площади земельных участков, расположенных на территории города Красноярска.

Согласно п. 32 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в результате осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, в том числе на основании карты-плана территории, 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 (далее – ЕГРН) (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в ч. 3 ст. 61 настоящего Федерального закона), на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или,

если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в ч. 3 ст. 61 настоящего Федерального закона).

Из анализа норм Федерального закона № 218-ФЗ следует, что уточнение местоположения границы земельного участка возможно в случаях:

- отсутствия в кадастре недвижимости ЕГРН сведений о координатах характерных точек границы земельного участка;

- если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границы земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения либо не позволяют однозначно определить (восстановить) положение характерных точек границ на местности;

- исправления ошибок в местоположении границ земельного участка.

При этом уточнение местоположения границ и (или) площади земельных участков может быть осуществлено как при обращении заявителя, так и в результате выполнения комплексных кадастровых работ (ч. 1 ст. 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков определяются градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки для соответствующей территории (п. 1 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, ч.ч. 2, 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК РФ). В соответствии с п. 2 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки включают в себя в том числе порядок их применения.

Предельные размеры земельных участков, расположенных на территории города Красноярск, установлены правилами землепользования и застройки города Красноярск, утвержденными решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122 (далее – Правила).

Согласно п. 6 ст. 54 Правил предельные минимальные размеры земельных участков, установленные настоящими Правилами, не применяются к земельным участкам, образованным до вступления в силу настоящих Правил (т.е. до 07.07.2015).

Таким образом, площадь земельных участков, расположенных на территории города Красноярск и образованных до 07.07.2015, в результате уточнения местоположения границ в вышеуказанных случаях, в том числе при выполнении комплексных кадастровых работ, не может превышать величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (содержались в ЕГРН до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в ч. 3 ст. 61 настоящего Федерального закона). В ином случае имеются основания для приостановления по п. 32 ч. 1 ст. 26 Федерального закона № 218-ФЗ.

Обращаем Ваше внимание, что данная позиция совпадает с позицией

администрации города Красноярска, Красноярского городского совета депутатов и прокуратуры города Красноярска.

Прошу довести данную информацию до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

И.о. руководителя Управления

Е.В. Варфоломеева