



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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) 450-100 факс: (3952) 450-105  
E-mail: [38\\_ipr@rosreestr.ru](mailto:38_ipr@rosreestr.ru)

05.10.18 № 14-31448

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору А СРО  
«Кадастровые инженеры»  
М. И. Петрушиной; [zao\\_mk@mail.ru](mailto:zao_mk@mail.ru)

Президенту Ассоциация «ГКИ»  
С. А. Можаяеву; [info@kadastrsro.ru](mailto:info@kadastrsro.ru)

Генеральному директору А СРО «ОКИ»  
А. В. Тихонову; [info@mysroki.ru](mailto:info@mysroki.ru)

Директору СРО Ассоциация «ОКИС»  
Д. А. Крылову; [info@sokin.ru](mailto:info@sokin.ru)

Директору Союза «Кадастровые  
инженеры» В. В. Еремину;  
[office@kiportal.org](mailto:office@kiportal.org)

Директору Ассоциация СРО «МСКИ»  
О. А. Теплых; [sromski@bk.ru](mailto:sromski@bk.ru),  
[office@sromski.ru](mailto:office@sromski.ru)

Директору Ассоциация СРО «БОКИ»  
В. Л. Быкову В. Л.; [info@sroboki.ru](mailto:info@sroboki.ru)

Директору СРО Ассоциация «КИРС»  
М. И. Анпилоговой М.И.;  
[ipr\\_kirs@mail.ru](mailto:ipr_kirs@mail.ru)

Генеральному директору СРО Союз  
кадастровых инженеров «ФСИ»  
С. А. Сиротинскому; [fsisro@mail.ru](mailto:fsisro@mail.ru)

Директору Ассоциации «Союз  
кадастровых инженеров»  
Е. В. Масловой; [mail@srokadastr.ru](mailto:mail@srokadastr.ru)

Управлением Росреестра по Иркутской области проанализированы решения апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного

кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Росреестра по Иркутской области (далее - апелляционная комиссия), принятые в III квартале 2018 года.

В течение III квартала 2018 года апелляционной комиссией рассмотрено 9 заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета. Из них 7 обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета приняты в связи с имеющимися ошибками в межевых, технических планах. Обращаем внимание на ошибки, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов, которые явились причиной для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в отношении которых поступили заявления об обжаловании.

1. Одно из обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета связано с пересечением границ образованного земельного участка и границ земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Из чего следует, что при подготовке межевого плана кадастровый инженер не использовал сведения ЕГРН, что повлекло принятие органом регистрации прав решения о приостановлении государственного кадастрового учета на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации).

2. Обжалуемое решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принято по причине того, что при подготовке межевого плана кадастровым инженером не соблюдены обязательные требования к образуемым при разделе земельным участкам, установленные пунктом 26 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, в соответствии с которыми для осуществления государственного кадастрового учета необходимо обеспечить доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку, в том числе путем установления сервитута.

В представленном межевом плане содержатся сведения о том, что доступ к земельным участкам общего пользования (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым земельным участкам осуществляется посредством земель общего пользования.

При анализе сведений ЕГРН в пределах кадастрового квартала, в котором расположены образуемые земельные участки, установлено, что доступ к земельным участкам общего пользования в данном квартале от образуемых земельных участков не может быть обеспечен исключительно посредством земель общего пользования, а только совместно с использованием иного земельного участка.

Таким образом, условия, установленные пунктом 26 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, образованных при разделе, не соблюдены.

3. Решение о приостановлении осуществления государственного

кадастрового учета, в отношении которого поступило заявление об обжаловании, принято в связи с пересечением границ уточняемого земельного участка с границами населенного пункта.

В данном случае кадастровый инженер при подготовке межевого плана нарушил требования, установленные статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов, что в свою очередь является основанием для приостановления государственного кадастрового учета в соответствии с пунктом 27 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

4. Обжаловались два решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав принятые по причине того, что при подготовке технических планов кадастровыми инженерами были нарушены положения Федерального закона от 01.05.1999 №94-ФЗ «Об охране озера Байкал» (далее – Закон о Байкале).

Представленные в орган регистрации прав технические планы зданий с наименованием «гараж», подготовлены на основании деклараций об объектах недвижимости, из содержания которых следует, что гаражи завершены строительством после вступления в силу Закона о Байкале (12.05.1999) на земельных участках, расположенных в границах центральной экологической зоны Байкальской природной территории, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.11.2006 № 1641-р.

В соответствии с перечнем видов деятельности, запрещенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30.08.2001 № 643 (далее – Перечень № 643), строительство зданий и сооружений (или их частей), функционирование которых не связано с созданием и развитием особо охраняемых природных территорий федерального значения и особых экономических зон туристско-рекреационного типа, с системами жизнеобеспечения и обеспечения экологической безопасности существующих промышленных, жилых и рекреационных объектов, с осуществлением видов деятельности, разрешенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, а также строительство зданий и сооружений (или их частей) на незатронутых природных территориях, включая земли лесного фонда, водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы озера Байкал и впадающих в него рек, запрещено.

При этом положения Перечня № 643 позволяют сделать вывод, что запрет не распространяется на новое строительство объектов, в том числе являющихся объектами жизнеобеспечения при наличии в соответствии с требованиями части 2 статьи 6 Закона о Байкале положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации таких объектов.

Таким образом, допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при отсутствии положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации на объекты капитального строительства, завершённые



строительством до даты вступления в силу Закона о Байкале. При этом указанный в декларации и техническом плане год завершения строительства объекта должен подтверждаться соответствующим документом (разрешение на строительство, правоустанавливающий документ на земельный участок на дату возведения данного объекта).

В отношении всех иных объектов капитального строительства, расположенных в границах Байкальской природной территории, которые возведены после 12.05.1999, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании разрешения на строительство объекта капитального строительства (разрешения на ввод), положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации таких объектов в соответствии с Законом о Байкале.

5. Обжаловалось решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, принятое в связи с тем, что представленный технический план подготовлен с нарушением норм действующего законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 71 Закона о регистрации в случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимого имущества сведения о здании или сооружении указываются в техническом плане также на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года.

В орган регистрации прав представлен технический план, подготовленный на основании технического паспорта от 04.02.1993. В техническом паспорте отсутствуют характеристики объекта учета (разделы: экспликация к зданию, описание конструктивных элементов здания).

При этом апелляционной комиссией установлено, что на основании данного технического паспорта в ЕГРН внесены сведения о ранее учтенном объекте недвижимости – здании.

6. Одно из обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета связано с тем, что в XML-документ – межевого плана необоснованно включен раздел «SpecifyRelatedParcel».

В соответствии с XML-схемой, используемой для формирования XML-документа – межевого плана в форме электронного документа, требования к подготовке которой установлены приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.07.2015 № П/367 (ред. от 06.04.2016) «Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа», раздел «SpecifyRelatedParcel» используется для формирования XML-документа – межевого плана в форме электронного документа в случае изменения части границы (от точки до точки) смежного земельного участка

Однако представленные в межевом плане данные о координатах характерных точек границ смежных земельных участков свидетельствуют о

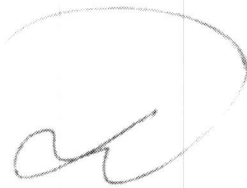
том, что площади земельных участков изменились.

В случае, если одновременно уточняется местоположение границ и площадь смежных земельных участков в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ, заполняется раздел SpecifyParcelsApproximal «Уточнение границ нескольких смежных земельных участков» (ветка MP/Package/SpecifyParcelsApproximal). Поскольку при уточнении местоположения границы и площади земельного участка уточнены границы двух смежных земельных участков с уточнением их площади, надлежало заполнить раздел SpecifyParcelsApproximal «Уточнение границ нескольких смежных земельных участков» (ветка MP/Package/SpecifyParcelsApproximal).

Также при подготовке межевого плана нарушен пункт 82 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, в соответствии с которым в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных земельных участков количество актов согласования местоположение границ смежных земельных участков должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков. Данное требование кадастровым инженером не исполнено.

С целью исключения указанных ошибок при подготовке кадастровыми инженерами межевых, технических планов считаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами ваших организаций, данную информацию.

Заместитель руководителя



О. В. Арсентьева

Н. С. Астраханцева  
8(3952) 450-320

<https://rosreestr.ru>, <https://rosreestr38.ru>,  
видеохостинг YouTube – канал «Росреестр Иркутск»  
телефоны горячей линии: 89294310905 (регистрация); 89294310978 (кадастровый учет)