

Вопросы от саморегулируемых организаций кадастровых инженеров

№ п/п	Вопросы	Позиция Росреестра
1.	<p>У кадастровых инженеров отсутствует возможность без доверенности подавать заявления об учете изменений по объектам капитального строительства (тогда как в отношении прочих видов кадастровых работ есть такая возможность). Данная возможность необходима, поскольку не во всех случаях задействованы органы муниципальной власти, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- координирование объекта капитального строительства;</li> <li>- перепланировка помещений (жилых, нежилых) без реконструкции;</li> <li>- исправление реестровых ошибок;</li> <li>- реконструкция, при которой нет необходимости получать разрешение на реконструкцию и ввод (жилые дома в рамках дачной амнистии, сооружения).</li> </ul>	<p>В соответствии с пунктом 4 части 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ<sup>1</sup>, кадастровые работы выполняются в связи с 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, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с ЗК РФ<sup>2</sup> предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.</p> <p>Учитывая положения пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ<sup>3</sup>, государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта капитального строительства по заявлению кадастрового инженера может быть осуществлен при наличии у него оформленной в установленном законом порядке доверенности от собственника этого объекта.</p> <p>Вопрос закрепления на законодательном уровне возможности кадастрового инженера без доверенности, в соответствии с договором подряда на выполнение кадастровых работ представлять документы, подготовленные в связи с изменением основных характеристик объекта капитального строительства будет проработан в 2023 году.</p>
2.	<p>При подаче кадастровым инженером заявления на ГКУ без доверенности, Управления Росреестра ряда регионов, ссылаясь на пункт 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, отказывают в рассмотрении заявления ввиду того, что договор подряда, на основании которого действовал кадастровый инженер, подписан усиленной квалифицированной цифровой подписью только с его стороны, а таковая подпись заказчика кадастровых работ отсутствует. Наличие у гражданина, выступающего в качестве заказчика, данной подписи является скорее исключением, чем общим правилом. Оформление данной подписи требует времени и материальных затрат, в которых заказчик не заинтересован, что усложняет процедуру обращения в учетный орган и приводит к приостановкам ГКУ.</p> <p>Исходя из норм законодательства и письма Росреестра от 26 июля 2021 г. №13/1-5668-АБ/21, кадастровый инженер наделен полномочиями по подаче документов для осуществления учетно-регистрационных действий без доверенности на основании договора подряда и соответствующих документов, если такие документы</p>	<p>Предусмотренные частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера – работника юридического лица на представление заявления в орган регистрации прав без доверенности, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21 Закона № 218-ФЗ, в том числе частью 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, согласно которой документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.</p> <p>Таким образом, положения Законов № 218-ФЗ, № 221-ФЗ в настоящее время предусматривают, что договор подряда на выполнение кадастровых работ, представленный в форме электронного образа документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такой документ на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.</p>

<sup>1</sup> Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации

<sup>3</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

<p>заверены электронными подписями кадастрового инженера и Заказчика кадастровых работ.</p> <p>При этом в ряде регионов сложилась практика возможности подачи документов в электронном виде кадастровым инженером без подписания представляемых документов электронной подписью Заказчика кадастровых работ (Челябинская область, Республика Башкортостан, Тверская область).</p> <p>В целях единой правоприменительной практики, доступности и оперативности оказания государственных услуг, повышения уровня услуг в электронном виде предлагаем распространить практику (в том числе путем дачи Росреестром письменных разъяснений) подачи кадастровым инженером в электронном виде без подписания представляемых документов электронной подписью Заказчика кадастровых работ во всех субъектах РФ.</p>	<p>Вопрос закрепления на законодательном уровне полномочий кадастрового инженера в случаях, предусмотренных частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ, в части представления документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав в электронном виде на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ, заключенного в форме документа на бумажном носителе, может быть рассмотрено при подготовке предложений в план законопроектной деятельности Правительства Российской Федерации на 2023 год.</p>
<p>3. От кадастровых инженеров, занимающимися проектированием объектов газификации, поступил запрос разъяснения действия статьи части 1 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, согласно которой органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления проводят на территориях указанных субъектов Российской Федерации и соответствующих муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН. Кадастровых инженеров интересуют сроки проведения указанных мероприятий, а также, кто может являться инициатором проведения данных работ помимо органов исполнительной власти и органов местного самоуправления.</p>	<p>В соответствии с частью 1 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ полномочия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и обеспечению внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости о таких объектах, возложены на органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления (далее – уполномоченные органы).</p> <p>Вместе с тем, согласно статье 6 Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» полномочия органов местного самоуправления, предусмотренные статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, могут быть перераспределены между ними и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».</p> <p>Действующим законодательством не предусмотрено установление сроков проведения таких мероприятий. Указанные сроки определяются уполномоченными органами с учетом имеющегося количества объектов недвижимости, в отношении которых необходимо выявление правообладателей, а также кадровых ресурсов.</p>
<p>4. Когда планируется вступление в силу Приказов Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»?</p>	<p>Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» вступает в силу со дня признания утратившим в силу приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.</p> <p>Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» вступает в силу со дня признания утратившим в силу приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921.</p> <p>Ожидаемые срок вступления в силу указанных приказов – июнь-июль 2022 года.</p>
<p>5. Обязан ли застройщик получать разрешение на строительство на здания из блок-модулей, если оно будет использоваться для</p>	<p>На основании пункта 1 статьи 130 ГК РФ<sup>4</sup>, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей,</p>

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации

	<p>деятельности людей, размещения производства, хранения продукции (административные здания, гостиницы, железнодорожные вокзалы и станции, здания аэропорта, насосные станции, трансформаторные подстанции и т.п.)?</p>	<p>то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. В соответствии с частью 1 статьи 222 ГК РФ возведение или создание без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений зданий, сооружений или других строений является одним из признаков самовольной постройки. В связи с этим в случае если указанные в вопросе объекты являются недвижимостью, по общему правилу в целях их строительства необходимо получение разрешительной документации, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ<sup>5</sup>, а также иными нормативно-правовыми актами.</p>
6.	<p>Если на объект отсутствует разрешение на строительство и (или) проектная документация по причине отнесения такого объекта к объекту вспомогательного использования, ИЖС, садовый дом и т.п., то по каким критериям кадастровый инженер может относить модульные здания к недвижимому или движимому имуществу при выполнении кадастровых работ?</p>	<p>Согласно статье 1 Закона № 218-ФЗ государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ; государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012, по смыслу статей 130 и 131 ГК РФ право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав. В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу № 310-ЭС15-16638 в числе прочего отмечено, что: вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ); 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.</p>
7.	<p>Несмотря на неоднократное доведение позиции Росреестра и СРО КИ в отношении отображения контуров зданий, в том числе о том, что положения частей 13-15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ не применяются при правовой экспертизе содержания технического плана в части определения контура объекта капитального строительства и соблюдения положений пунктов 34, 40 Требований к подготовке</p>	<p>Позиция Росреестра относительно отображения контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в техническом плане изложена в письме Росреестра от 13.04.2020 № 3214-АБ/20 «Об определении контуров объектов недвижимости». Позиция Росреестра относительно правовой экспертизы содержания технического плана в части определения контура объекта капитального строительства и соблюдения положений</p>

<sup>5</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации

<p>технического плана, регистраторами Управления Росреестра по Московской области принимаются приостановления по пунктам 34, 40 Требований к подготовке технического плана, при этом в Уведомлениях в нарушение Приложения №1 к Приказу Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173 и пункта 70 Административного регламента не указывается в чем именно заключается нарушение, допущенное кадастровым инженером. Приведем пример Уведомления, в котором указано, что сведения о контурах здания противоречат планам этажей здания, в чем именно выражается противоречие не указано. Однако при консультации кадастрового инженера, регистратор пояснил, что в техническом плане указан подземный контур, при этом подземный этаж у здания отсутствует.</p> <p>Из проектной документации, включенной в состав технического плана и натурного обследования следует, что у здания имеется подвал, который не является этажом, но является конструктивным элементом здания, при этом контур данного конструктивного элемента отличается от наземного контура (1 этажа), в связи с чем кадастровый инженер счел нужным такой конструктивный элемент (подземный) указать отдельным контуром, что, по мнению СРО КИ, не противоречит Требованиям к подготовке технического плана. Из данной ситуации, а также других ситуаций, по которым кадастровые инженеры обращаются в СРО КИ, можно предположить, что регистраторы при проведении правовой экспертизы считают, что контур здания должен соответствовать конфигурации этажей, отображенных в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)».</p> <p>СРО КИ и кадастровые инженеры не согласны с данным мнением, согласно Требованиям к подготовке технического плана, а также разъяснений Росреестра по данному вопросу, в контур зданий могут быть включены контуры таких конструктивных элементов как: фундамент, крыша, подвал, прямки, крыльцо, пандус, отмостки, наружные лестницы и т.п, при этом отображение таких конструктивных элементов не предусмотрено в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)». Следовательно, невозможно сравнить контур здания, отображенный в разделе «Чертеж» с конфигурацией этажей в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)». Контур здания в разделе «Чертеж» отображается по координатам характерных точек, что находится в</p>	<p>пунктов 34, 40 Требований № 953<sup>6</sup> изложена в письме Росреестра от 21.12.2020 № 13-11053-АБ/20.</p> <p>Каждый из контуров включает в себя перечень всех характерных точек и соответствующие им значения координат, описывающих контур определенного типа. Если определенная характерная точка описывает контуры двух или трех типов контуров, такая точка подлежит включению в перечень характерных точек каждого из двух или трех типов контуров соответственно. Контуры как одного, так и разных типов могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться, располагаться полностью внутри друг друга, что не является нарушением Требованиям № 953. Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющих наземные, надземные (в том числе на разных высотах) и (или) подземные конструктивные элементы, будет представлять собой совокупность контуров разного типа, которые могут полностью и (или) частично совпадать, пересекаться или располагаться полностью внутри друг друга.</p> <p>Необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Росреестра, должна определяться кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также с учетом требований заказчика кадастровых работ, определенных в соответствующем договоре подряда.</p> <p>Определение местоположения объекта недвижимости на земельном участке (контура объекта недвижимости, в том числе в случае, когда такой контур представляет собой совокупность контуров различного типа) в силу положений части 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", частей 5, 8 - 9 статьи 24 Закона № 218-ФЗ является компетенцией кадастрового инженера, следовательно, именно кадастровый инженер определяет, что включать в контур здания (сооружения), сколько контуров отображать и к какому типу их относить.</p> <p>При этом необходимо принимать во внимание, что, поскольку разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектная документация объекта капитального строительства не содержат сведений о характерных точках контура объекта капитального строительства (в связи с чем не может быть установлено соответствие этих сведений сведениям, отраженным в техническом плане), положения частей 13 - 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ не применяются при правовой экспертизе содержания технического плана в части определения контура объекта капитального строительства и соблюдения положений пунктов 34, 40 Требований № 953, ответственность за достоверность внесенных в технический план сведений о местоположении объекта капитального строительства на земельном участке (контуре объекта недвижимости) несет кадастровый инженер.</p> <p>Поскольку решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, приостановлении/отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам</p>
--	--

<sup>6</sup> Требования к подготовке технического плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

	<p>исключительной компетенции кадастрового инженера и не может быть сравним с каким-либо документом, следовательно, не может подвергаться правовой экспертизе. Как действовать в сложившейся ситуации?</p>	<p>правовой экспертизы представленных на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документов, решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий может быть обжаловано в апелляционную комиссию, в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ. Впоследствии такое решение также может быть обжаловано в судебном порядке.</p>
8.	<p>При внесении сведений о земельных участках, расположенных рядом с береговой полосой водных объектов, часто органом регистрации прав выносятся Уведомления, связанные с нахождением части границ участка в береговой полосе, что противоречит части 8 статьи 27 ЗК РФ. Орган регистрации прав ориентируется на сведения ЕГРН из реестра границ, а именно о зонах с особыми условиями использования территорий, в виде водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы, береговой линии. Откладывая 20 м или 5 м (в зависимости от вида водного объекта) от начала данных зон, регистратор определяет попадает ли участок, сведения о котором вносятся в ЕГРН, в береговую полосу или нет. При этом достаточно частое явление, когда фактически земельный участок не пересекает береговую полосу, а решения о приостановлении учетных действий выносятся.</p> <p>В 218-ФЗ отсутствуют положения, связанные с пересечением границ участка и границ береговой полосы. Также отсутствует порядок исправления ошибки в сведениях о водоохранной зоне, прибрежной защитной полосе, береговой линии в случае, если выявлено пересечение границ участка с береговой полосой.</p> <p>В результате у правообладателей земельных участков, которые расположены на берегах водных объектов и не пересекают береговую полосу, возникают трудности с оформлением своей собственности.</p> <p>В связи с изложенным просим пояснить насколько правомерным является описанные выше действия государственных регистраторов по определению расположения земельного участка в границах береговой полосы в случае, если в ЕГРН сведения о последней не содержатся. Входит ли проверка попадания границ земельного участка в границу береговой полосы в полномочия и компетенцию регистраторов, принимая во внимание, что данный вопрос проверяется органом государственной власти или органом местного самоуправления при принятии решения о предоставлении земельного участка?</p> <p>Может ли в качестве возможного пути решения вопроса о внесении сведений о границах земельных участков, расположенных рядом с береговой полосой водного объекта, следующий вариант: при надлежащем обосновании кадастровым инженером (наличие сведений о береговой полосе в государственном водном реестре: значений многолетних уровней воды, нормальный подпорный</p>	<p>В соответствии с положениями Закона № 218-ФЗ в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) вносятся сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий (в том числе, учитывая подпункты 13 и 14 статьи 105 ЗК РФ, водоохранных зонах и прибрежной защитной полосе), о береговых линиях (границах водных объектов).</p> <p>Сведения о береговой полосе не подлежат внесению в ЕГРН.</p> <p>Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав установлены статьей 26 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>При этом наличие пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами зон с особыми условиями использования территорий и (или) береговыми линиями не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p> <p>Вместе с тем отмечаем, приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования запрещается (пункт 8 статьи 27 ЗК РФ).</p> <p>В силу пунктов 207, 218 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при возникновении сомнений у государственного регистратора прав в наличии оснований для осуществления учетно-регистрационных действий, он должен принять соответствующие меры по получению дополнительных сведений (документов), в том числе при наличии сомнений о расположении в пределах береговой полосы земельного участка, заявленного для осуществления учетно-регистрационных действий, данный вопрос может быть разрешен путем получения государственным регистратором прав соответствующей информации от уполномоченного органа.</p>

	уровень и пр., приложение материалов дополнительных измерений, расчетов в приложение межевого плана, подтверждающих отсутствие пересечений границ участка с границей береговой полосы) – вносить сведения о границах участка в ЕГРН.	
9.	<p>Получение кадастровыми инженерами сведений об адресах правообладателей.</p> <p>Частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ установлено, что по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка или земельных участков, необходимые для выполнения таких кадастровых работ сведения ЕГРН, в том числе об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений), предоставляются в составе выписки об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастрового плана территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ) в форме документов на бумажном носителе или электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо иных технических средств связи при представлении кадастровым инженером копии документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.</p> <p>При этом в случае отсутствия в сведениях ЕГРН координат земельного участка, сведения об адресе правообладателя такого земельного участка могут быть указаны только в выписке об объекте недвижимости, форма которой утверждена Приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 в реквизите «Правообладатель (правообладатели)» раздела 2 «Сведения о зарегистрированных правах» согласно актуальной записи ЕГРН.</p> <p>Вместе с тем, в связи с отсутствием технической возможности программного продукта ФГИС ЕГРН указания в данном реквизите адреса правообладателя без персональных данных правообладателя, такие сведения кадастровым инженерам не предоставляются (т.е. выдается выписка без адреса правообладателя при наличии этих сведений в ЕГРН). Это в свою очередь приводит к нарушению порядка согласования границ земельного участка, и как следствие, к решениям о приостановлении.</p> <p>На основании вышеизложенного считаем необходимым разработать для всех субъектов РФ временный порядок предоставления данных</p>	<p>В соответствии с пунктом 54 Порядка ведения ЕГРН<sup>7</sup> при описании правообладателя указываются:</p> <p>В отношении физических и юридических лиц, органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления в сведениях о правообладателях указываются адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым с ними осуществляется связь, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>В Приказе № П/0329<sup>8</sup> указано, что:</p> <p>В реквизите "Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков" указываются почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником смежного земельного участка или с лицом, обладающим смежным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования или аренды земельного участка (пункт 78 Приказа № П/0329)</p> <p>В выписке из ЕГРН о земельном участке по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении данного земельного участка, а также о смежном с образуемым земельном участке при соблюдении предусмотренных частью 16.2 статьи 62 Закона N 218-ФЗ условий дополнительно указываются сведения об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с правообладателем (правообладателями) этого земельного участка, а также смежного с образуемым земельного участка (при наличии соответствующих сведений в ЕГРН).</p> <p>(пункт 59 Приказа № П/0329)</p> <p>В Законе № 218-ФЗ указано, что:</p> <p>В соответствии с частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка или земельных участков, необходимые для выполнения таких кадастровых работ сведения ЕГРН, в том числе об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений в ЕГРН), предоставляются в составе выписки об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастрового плана территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ) при представлении кадастровым инженером копии документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.</p> <p>При этом, согласно части 16.3 статьи 62 Закона № 218-ФЗ в случае отсутствия в ЕГРН сведений об адресах правообладателей объектов недвижимости в качестве такого адреса предоставляются сведения об адресе электронной почты и (или) почтовом адресе, указанные в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если заявителем являлось лицо, чье право на объект недвижимости</p>

<sup>7</sup> Порядок ведения ЕГРН, утвержденный Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241

<sup>8</sup> Порядок предоставления сведений, утвержденный Приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329

	<p>сведений кадастровым инженерам, с целью предотвращения нарушений прав Заказчика кадастровых работ и сокращения сроков выполнения кадастровых работ.</p>	<p>зарегистрировано, либо лицо, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение указанного объекта недвижимости, и внесенные, соответственно, в ЕГРН. Для получения указанных сведений кадастровым инженером должен быть направлен запрос с соблюдением требований, установленных Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149. Сведения о контактных адресах правообладателей смежных участков в реквизите «Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков» предоставляются ВСЕМ заявителям в разделе 3 выписки об объекте недвижимости. (пункт 78 Приказа № П/0329). В соответствии с пунктом 59 Приказа № П/0329 для кадастровых инженеров контактные адреса правообладателей смежных земельных участков должны предоставляться в реквизите "Правообладатель (правообладатели)". Для получения указанных сведений кадастровым инженером должен быть направлен запрос с соблюдением требований, установленных Порядком № П/0149<sup>9</sup>. В соответствии с пунктом 44 Порядка № П/0149 запрос кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного(ых) участка(ов) или комплексные кадастровые работы, содержащий указание на предоставление в том числе сведений из ЕГРН об адресах правообладателей земельных участков, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера в случае представления запроса в виде бумажного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью такого кадастрового инженера в случае представления запроса в электронной форме.</p>
10.	<p>Приостановление в государственном кадастровом учете земельных участков нередко происходит по причине пересечения границ такого земельного участка с границами другого земельного участка или границами административных, территориальных объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН. При этом, в уведомлениях о приостановлении включается информация даже о пересечениях, величина которых составляет не более 1 см. Вопрос: почему выдаются решения о приостановлении в указанном случае, если точность вносимых координат составляет 1 см? Какой должна быть величина допустимого пересечения (критерий пересечения) в ЕГРН? - 1 или 3 см. (исходя из точности вносимых координат); - или исходя из величины СКП (по аналогии с частью 11 статьи 22 218-ФЗ)? Как быть с пересечениями, которые уже есть в ЕГРН у объекта кадастровых работ? Интересует именно случай, когда существует в ЕГРН пересечение границ исходного участка с другим в пределах, не превышающей величины СКП. Как можно инициировать процедуру устранения пересечения в ЕГРН силами Росреестра без</p>	<p>Согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если 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 (далее – ЕГРН) (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ). Действующее законодательством не раскрывает понятие «пересечение границ земельных участков». Кроме того, действующим законодательством, в том числе Законом № 218-ФЗ, также не установлены «допустимые пределы пересечения границ земельных участков» и порядок использования предельной допустимой погрешности положения характерных точек границ земельного участка для установления факта пересечения границ земельных участков. При этом средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек согласно пункту 4 Требованиям к точности<sup>10</sup>, рассчитывается для оценки точности определения координат характерных точек.</p>

<sup>9</sup> Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149

<sup>10</sup> Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, утвержденные приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393

	<p>необходимости нести дополнительные затраты собственнику земельного участка.</p>	<p>Вместе с тем необходимо отметить, что в соответствии с частью 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.</p> <p>Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Таким образом, выполнение кадастровых работ, должно осуществляться в том числе с учетом сведений ЕГРН о местоположении частей (характерных точек) границ земельных участков, советующих Требованиям к точности.</p> <p>Учитывая изложенное, в отношении земельных участков, границы которых имеют общую (смежную) часть границ, то есть смежных земельных участков, в ЕГРН должны содержаться идентичные сведения о координатах характерных точек смежных частей их границ.</p> <p>На наш взгляд, в случае когда при автоматической проверке в федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН выявлено «точка не совпадает с точкой земельного участка», «обнаружены точки смежного земельного участка, расположенные в границах проверяемого», обнаружено пересечение с земельным участком» в пределах установленной для соответствующей категории земель и вида разрешенного использования средней квадратической погрешности свидетельствует о нарушении кадастровым инженером части 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, пунктов 2, 21 Требований № 921<sup>11</sup>.</p> <p>Пересечение величина, которого превышает установленную для соответствующей категории земель и вида разрешенного использования среднюю квадратическую погрешность, может являться следствием реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с которым выявлено данное пересечение.</p> <p>Частями 6 – 9 статьи 61 Закона № 218-ФЗ установлен порядок исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков.</p> <p>Учитывая положения частей 6 – 9 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, реестровая ошибка в сведениях ЕГРН может быть исправлена кадастровым инженером в рамках проводимых кадастровых работ или устранена органом регистрации прав.</p>
11.	<p>В разрешении на строительство приводится характеристика общая площадь, что подразумевает подсчет внутренних помещений здания, в техническом плане приводится характеристика площадь жилого (нежилого) здания, что согласно Приказа Росреестра подразумевает иную методику подсчета, а именно это площадь этажа в габаритах наружных стен, т.е. фактически общая площадь всегда меньше площади жилого (нежилого) здания. На практике регистраторы</p>	<p>С целью сокращения потенциального различия сведений о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, по отношению к сведениям о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, положения Требований к точности, основаны на правилах подсчета площади, указанных в приложении «А. Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» свода правил «СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»; своде правил «СП 56.13330.2011 Производственные здания. Актуализированная</p>

<sup>11</sup> Требования к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921



	<p>ставят между этими терминами знак равно, прошу поднять данный вопрос на совещании и высказать свою позицию по данной теме. P.S. Регистраторы требуют, чтобы площадь, указанная в разрешении на строительство, была описана в техническом плане.</p>	<p>редакция СНиП 31-03-2001»; приложении «Г. Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей здания» свода правил «СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009», в связи с чем не усматривается наличие расхождения формулировок по определению площади жилого, а также нежилого здания, указанных в Требованиях к точности и соответствующих сводах правил. При этом пунктом 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается менее чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство.</p>
12.	<p>Наиболее распространённая причина приостановления кад учёта изменений объекта недвижимости в связи с выполненной перепланировкой - несоответствие сведений о планировке помещения в проектной документации (план до перепланировки) и сведений ЕГРН. В этой связи имеется два вопроса: наделён ли гос. регистратор полномочиями по проверке проектной документации, если в законе о регистрации прописано, что проектная документация может в принципе не включаться в приложение к техплану? И второй вопрос на эту тему - в устных разъяснениях гос. регистраторы поясняют, что сверяют Планы из регистрационного дела на момент гос. регистрации права. При этом у кадастрового инженера нет возможности получить указанные сведения из Росреестра. Кроме того, форма выписки из ЕГРН о здании не содержит возможности отражения поэтажных планов. Таким образом, официальные сведения о здании, которые кадастровый инженер может заказать в ЕГРН - не содержат никакой информации о поэтажных планах. Где и как кадастровый инженер может запросить актуальные сведения о планах этажей здания, содержащиеся в ЕГРН?</p>	<p>Согласно частям 13 - 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства;</li> <li>2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).</li> </ol> <p>Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, исключительно в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).</p> <p>В соответствии с Требованиями № П/0329 в разделе выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости "План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)" отображается план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения, машино-места. Раздел "План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)" оформляется на каждое помещение в здании, сооружении, если выписка из ЕГРН оформляется на здание, сооружение.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов.</p>

13.	<p>Формат предоставления сведений ЕГРН о помещении. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости - помещении содержит поэтажный план (если он подгружен в базе к помещению). После проведения кадастровых работ (например, по разделу помещения) в выписке отражаются поэтажные планы, подготовленные кадастровым инженером в формате JPG, то есть просто картинка.</p> <p>К сожалению, далеко не всегда такие планы содержат необходимую информацию для выполнения кадастровых работ, например, по перепланировке помещения (могут отсутствовать нумерация и площади комнат, отсутствует функционал комнат и т.п.) таким образом, при отсутствии у заказчика кадастровых работ дополнительных материалов технической инвентаризации сведения ЕГРН могут оказаться недостаточны для дальнейших работ.</p> <p>Кроме того, планы всех помещений разрозненны друг от друга, их невозможно сопоставить, так как предоставляются они в нередактируемом формате.</p> <p>Учитывая изложенное, считаю, что помимо сведений, которые должны отражаться в выписке из ЕГРН, у участников профессионального сообщества кадастровых инженеров должна быть возможность получения (и соответственно обязанность по предоставлению соответствующей информации) сведений о помещениях в составе отдельного информационного ресурса в редактируемом формате.</p>	<p>В соответствии с частью 10 статьи 20 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 Закона № 218-ФЗ, либо на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.</p> <p>Представление в качестве приложения к техническому плану помещения, машино-места проектной документации (копий такой документации), если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, либо на основании проекта перепланировки (копии такого проекта) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации, проекте. Сведения из такой документации, проекта включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов.</p> <p>При этом вопрос о размещении в открытых источниках проектной документации представленной для получения разрешительной документации требует проработки с Минстроем России.</p>
14.	<p>Замечания по применению условных обозначений и линейных размеров на плане этажа. Также одно из наиболее распространённых замечаний - некорректно или не в полном объеме приведены условные обозначения или линейные размеры. Относительно условных обозначений - перечень обозначений для использования в тех плане в требованиях весьма скудный. При этом гос. регистраторы считают, что все дополнительные обозначения должны быть указаны в легенде на плане. Но, как известно, то, что не регламентировано сразу же вызывает неоднозначную трактовку. В большинстве случаев без личного контакта с регистратором невозможно однозначно определить, какие именно замечания по применению условных знаков имеется в виду (например, регистратор в ходе консультации указывает, что необходимо вынести в легенду знак «колонны», «световой приемок», надпись «второй свет», в то время как даже для непрофессионального участника такие обозначения однозначно трактуются.</p> <p>В этой связи считаю необходимым проработать вопрос об утверждении сборника примеряемых условных обозначений для</p>	<p>В соответствии с частью 5 статьи 29 Закона № 218-ФЗ уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на положения Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Аналогичное требование также содержится в пункте 70 Административного регламента федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278.</p> <p>Для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с приложением к Требованиям № 953.</p> <p>При этом пункт 52, 59 Требованиям № 953 не исключает возможности отображения на Плане иных элементов (в том числе использование для их отображения не указанных в приложении к Требованиям № 953 условных знаков), содержащихся в документах, на основании которых подготовлена графическая часть технического плана.</p> <p>Таким образом, состав условных знаков, которыми кадастровый инженер дополняет План определяется кадастровым инженером самостоятельно. При этом в техническом плане должны</p>

	<p>подготовки поэтажных планов, по аналогии со сборником условных обозначений для топографической съемки. Иначе работа кадастрового инженера и регистратора превращается в поиск «трёх отличий на картинках»</p> <p>Аналогичная позиция касается линейных размеров: регистраторы практически всегда указывают на недостаточность линейных размеров. Однако в требованиях отсутствует указание на то, сколько должно быть линейных размеров, для идентификации параметров помещения. При этом согласно требованиям план изготавливается в масштабе, что подразумевает возможность определения любого размера элемента, указанного на плане. Таким образом, такая неоднозначная трактовка в гипертрофированном виде в принципе делает учёт невозможным, так как невозможно теоретически указывать все размеры помещения, если такое помещение имеет форму чуть сложнее прямоугольника. Но главное, непонятно зачем нужно указывать все размеры, если план подготовлен в определенном масштабе.</p>	<p>быть указаны все использованные кадастровым инженером условные знаки (а не все установленные в приложении к Требованиям № 953), в том числе которые не содержатся в приложении к Требованиям № 953 (сантехника и оборудование на Плана не отображается). При этом применяемые кадастровым инженером условные знаки при их отсутствии в приложении к Требованиям № 953 должны соответствовать таким условным знаками (обозначениями), отраженным в проектной документации или иных документах, на основании которых в соответствии с пунктом 51 Требованиям № 953 подготовлена графическая часть технического плана.</p> <p>В соответствии с пунктом 61 Требованиям к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921) для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с приложением № 2 к указанным требованиям.</p> <p>При этом, для отражения в графической части технического плана необходимой информации, после вступления в силу указанного Приказа, появится возможность применение иных (не указанных в приложении № 2 к требованиям) условных знаков при условии отражения информации о них в условных обозначениях, примененных в соответствующем разделе графической части технического плана.</p> <p>Также в территориальные органы Росреестра направлены формулировки типовых причин приостановления учетно-регистрационных действий, в том числе МКД и ИЖС (размещены в информационно-правовой системе «КонсультантПлюс»), согласно которым неуказание линейных размеров (как правило выступов, ниш и т.п.), а также условных знаков (каких-либо), использованных кадастровым инженером при подготовке Плана, при отсутствии иных основных (как указано в названных типизациях) причин для приостановления, не может, на наш взгляд, являться основанием для приостановления.</p>
15.	<p>В последнее время часто обращаются заказчики, которым необходимо подготовить межевой план, например для уточнения границ земельного участка, по которому отсутствует картографический материал, или увеличивается площадь участка, границы которого уже установлены ранее, для того, чтобы получить отказ Росреестра и обратиться в суд, так как для инициации судебного процесса необходим отказ, на этом настаивают их адвокаты исходя из судебной практики. Как гражданину получить отказ для суда, а кадастровому инженеру не попасть под «санкции» Росреестра в виде жалоб в СРО?</p>	<p>Основания для исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров установлены частью 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ и предусматривают в том числе предусмотренное пунктом 5 названной части количество принятых в течение календарного года органом регистрации прав решений об отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории.</p> <p>При этом, если отказ в осуществлении учетно-регистрационных действий, связанный с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории, признан судом незаконным, полагаем, что такой отказ не должен включаться в указанный в пункте 5 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ процент принятых в течение календарного года органом регистрации прав решений об отказе.</p> <p>Следует отметить, пунктом 69 Требованиям к подготовке межевого плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921) установлена возможность привести в разделе «Заклучение кадастрового инженера» межевого плана обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе в случае отсутствия картографических материалов или документов, необходимых для их определения.</p>

		<p>При этом, 01.09.2022 вступает в силу часть 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ (введена Федеральным законом 30.12.2021 № 478-ФЗ), согласно которой при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав не осуществляется.</p>
16.	<p>По опыту коллег и на основании личного опыта приостановок и отказов интересует позиция Росреестра по вопросу постановки на ГКУ и ГРП ОКС, например жилого дома, фактически расположенного в границах земельного участка заказчика, а по сведениям ЕГРН частично расположенного на смежном земельном участке в связи с наличием реестровой ошибки в определении координат поворотных точек участка и всей территории СНТ. Можно ли решить данный вопрос без судебного решения, указав фактическое местоположение ОКС, только кадастровый номер земельного участка, в границы которого фактически попадает ОКС и на основании заключения кадастрового инженера, обосновывающего наличие реестровой ошибки?</p>	<p>В соответствии с частью 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ не требуется использования проектной документации, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию для подготовки технического плана в отношении учтенного до 01.01.2013 объекта капитального строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении такого объекта капитального строительства.</p> <p>В силу пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с внесением в ЕГРН сведений о местоположении объекта капитального строительства осуществляется по заявлению собственника этого объекта.</p> <p>ЗК установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.</p> <p>Для принятия решения о наличии/отсутствии оснований для приостановления учетных действий в каждом случае необходимо исходить из анализа конкретных имеющихся обстоятельств, таких как, например, наличие/отсутствие реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка (земельных участков), в том числе с учетом сведений о местоположении объекта недвижимости, определяемом согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, и адресе (местоположении) объекта недвижимости.</p>
17.	<p>Как заполнять реквизит местоположение объекта в случае, когда по приказу его заполнить невозможно из-за несоответствия XML-схемы установленным требованиям?</p> <p>Например, при внесении местоположения объекта в соответствии с ФИАС, при наличии в ФИАС городского округа, отсутствует возможность внесения этого атрибута в XML-схему, так как в XML-схеме не предусмотрен такой вид муниципального образования. При внесении местоположения объекта в строку Иное и описания причины такого внесения в Заключении, регистратор приостанавливает учетно-регистрационные действия без предусмотренных Административным регламентом разъяснений его ожиданий относительно способа устранения подобной «ошибки», возникшей в силу несоответствия XML-схемы требованиям законодательства (следует отметить, что пожелания у разных регистраторов различны), просим разъяснить порядок указания адреса и местоположения объекта</p>	<p>В адрес Национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров будет направлено письмо с подробными разъяснениями по порядку указания в межевом и техническом плане сведений об адресе объектов недвижимости.</p> <p>Кроме того, данный вопрос будет рассмотрен в рамках совещания с профессиональными участниками кадастровой деятельности, которое состоится 25.05.2022.</p> <p>Пример заполнения xml-схемы:</p> <pre>&lt;RussianFederation&gt;Российская Федерация&lt;/RussianFederation&gt; &lt;Region&gt;50&lt;/Region&gt; &lt;District Type="г.о." Name="Одинцовский"/&gt; &lt;PlanningElement Type="тер." Name="СНТ Минерал"/&gt; &lt;Other&gt; номер земельного участка (при наличии) &lt;Note&gt;Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, территория СНТ «Минерал», уч № (при наличии)».</pre>
18.	<p>Когда заработает личный кабинет кадастрового инженера?</p>	<p>В 2021 году проведена модернизация Личного кабинета кадастрового инженера (далее – Сервис) в целях устранения различий в автоматизированных проверках, проводимых в ФГИС</p>

		<p>ЕГРН, и при проведении предварительного анализа кадастровым инженером. Кроме того, усовершенствован механизм Сервиса по подаче документов кадастровыми инженерами результатов кадастровых работ. В настоящее время Сервис функционирует исправно.</p> <p>Статистика за период с 01.04.2022:</p> <p>загрузка КПП – 6320;  загрузка СРЗУ – 125;  скачивание СРЗУ – 713;  скачивание КПП – 554;  УИНЫ на услуги кадастровых инженеров – 451 (395 пакетов по 20, 41 пакет по 50, 15 пакетов по 100);  УИНЫ на СРЗУ – 6159.</p> <p>25.04.2022 ФГБУ «ФКП Росреестра» заключен контракт на выполнение работ по развитию (модернизации) программы для ЭВМ «Официальный сайт Росреестра» (далее – Контракт), включающий в том числе работы по развитию Сервиса.</p> <p>В результате выполнения работ по Контракту в Сервисе будет реализован бизнес-процесс, который начинается с появления необходимости поиска исполнителя кадастровых работ у физического или юридического лица и заканчивается приемкой работ по договору подряда.</p> <p>Основные этапы совершенствования Сервиса:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Создание онлайн-платформы по предоставлению услуг кадастровых инженеров (маркетплейс);</li> <li>2. Формирование и подписание сторонами договора подряда в электронном виде;</li> <li>3. Создание единой информационной и технологической среды для проведения пространственного анализа кадастровым инженером и государственным регистратором;</li> <li>4. Формирование рейтинга кадастровых инженеров.</li> </ol> <p>Срок завершения указанных работ 4 квартал 2022 года.</p>
19.	Где можно ознакомиться с утвержденными Методическими рекомендациями по формированию рейтинга кадастровых инженеров?	Будут размещены в материалах совещания с профессиональными участниками кадастровой деятельности от 25.05.2022
20.	Какие регламентные сроки предоставления сведений о пунктах ГГС? Планируется ли их сокращение?	<p>Регламентированные сроки установлены с учетом рассмотрения фондодержателем заявления, подбора запрашиваемых сведений и ответа заявителю на предоставление сведений из ФФПД.</p> <p>В соответствии с пунктом 18 постановления Правительства Российской Федерации от 04.03.2017 № 262 установленный срок – 10 рабочих дней.</p> <p>С учетом ввода в эксплуатацию ГИС ФФПД на сегодняшний день в среднем предоставление пространственных данных составляет 5 рабочих дней.</p> <p>В 2022 году введена в эксплуатацию информационная система Федерального фонда пространственных данных (ИС ФФПД), которая предусматривает автоматическое формирование выписок из каталогов пунктов, срок обработки заявления соответственно будет сокращаться.</p> <p>При этом необходимо отметить, что пространственные данные и материалы ФФПД, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.</p>

21.	Проведена ли делимитация государственной границы между Россией и Финляндией	<p>Прохождение российско-финляндской (до 1991 г. - советско-финляндской) государственной границы до 2017 года определялось документами демаркации, которая проводилась в 1938, 1940, 1945, 1947 и 1967 годах.</p> <p>В 2017 году осуществлены мероприятия по проверке прохождения Российско-Финляндской государственной границы. Граница проверена от пограничного знака, расположенного в Финском заливе, до пограничного знака «Муоткаваара» (Крокфьеллет), установленного на стыке границ России, Финляндии и Норвегии.</p> <p>Результатом проверки стало подписание межправительственного протокола об описании прохождения российско-финляндской государственной границы на заседании совместной российско-финляндской комиссии по проверке прохождения государственной границы между Российской Федерацией и Финляндской Республикой, которая осуществляла руководство проверкой государственной границы между государствами.</p> <p>Одновременно с этим было выполнено обновление полосы на топографических картах масштаба 1:50 000 шириной 6 км (3 км со стороны России и 3 км со стороны Финляндии).</p>
22.	Предложение выдавать пункты ГГС и ОМС в КПП. Это очень быстро и удобно, особенно в свете сокращения сроков проведения кад. Работ	<p>В соответствии с частью 1 статьи 11 Закона № 431-ФЗ пункты ГГС являются данными федерального фонда пространственных данных (далее – ФФПД) и предоставляются из ФФПД организацией-фондодержателем ФФПД ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» в соответствии с положениями постановления Правительства Российской Федерации от 04.03.2017 № 262.</p> <p>Частью 3 статьи 11 Закона № 431-ФЗ предусмотрено, что ведение ФФПД осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения в соответствии с настоящим Федеральным законом периодичности обновления содержащихся в нем сведений и их достоверности, совместимости пространственных данных со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.</p> <p>Частью 1 статьи 6 статьи Закона № 218-ФЗ установлено, что геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) является государственная геодезическая сеть (далее – ГГС), а также геодезические сети специального назначения (далее – ГССН).</p> <p>На основании части 8 статьи 9 Закона № 431-ФЗ использование ГССН допускается после передачи отчета о создании ГССН и каталога координат пунктов указанной сети в ФФПД.</p> <p>Отчеты о создании ОМС в ФФПД не помещаются в соответствии со структурой ГГС (приказ Минэкономразвития России от 29.03.2017 № 138). Таким образом при осуществлении кадастровой деятельности и землеустройства используются сети ГГС и ГССН.</p> <p>Использование иных сетей и фондов при осуществлении кадастровой деятельности не предусмотрено законодательством Российской Федерации и влечет риск формирования недостоверных сведений о координатном описании объектов недвижимости и землеустройства.</p>
23.	По новым требованиям к межевому плану на основании Приказа от 14.12.2021 №П0592 нужно указывать адрес объекта на основании выписки из адресного реестра, прилагая в документ выписку из адресного реестра с реквизитами. Каким образом кадастровому инженеру можно получить такую выписку из ФИАС?	<p>Вопрос относится к компетенции Минфина России.</p> <p>Положение о порядке, способах и формах предоставления сведений, содержащихся в государственном адресном реестре, органам государственной власти, органам местного самоуправления, физическим и юридическим лицам, в том числе посредством обеспечения доступа к федеральной информационной адресной системе утверждено приказом Минфина России от 14.09.2020 № 193н.</p>

		Учитывая положения пункта 50 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, сведения (реквизиты) о выписке из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации указываются в разделе «Исходные данные» межевого плана (копия такой выписки в приложение к межевому плану не включается).
24.	предполагается ли в новом ЛК КИ возможность взаимодействия в рабочем порядке КИ и регистратора?	По итогам доработки Личного кабинета кадастрового инженера в 2022 году взаимодействие в рабочем порядке кадастрового инженера и регистратора не предполагается. Тем не менее будет создана единая информационная и технологическая среда взаимодействия для проведения пространственного анализа кадастровым инженером и государственным регистратором, включающая: – создание раздела «Карта», позволяющем кадастровому инженеру в режиме реального времени формировать межевой план и проводить его пространственный анализ; – направление итоговых документов регистратору на правовую экспертизу и для осуществления учетно-регистрационных действий.
25.	Разрабатывается ли вопрос о возможности подготовки технического плана на жилые дома блокированной жилой застройки на основании декларации об объекте недвижимости?	Учитывая положения статьи 51 ГрК, строительство домов блокированной застройки осуществляется на основании разрешения на строительство. Соответственно, постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на такие дома осуществляется на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, приложением к которому является технический план, подготовленный на основании проектной документации. Введение упрощенного порядка осуществления строительства или реконструкции, предусмотренного для жилых или садовых домов, а также осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав в отношении домов блокированной застройки не прорабатывается.
26.	Будет ли нарушением если приложить к техническому плану копию проектной документации (оригинал утерян), но заверенную ЭЦП Заказчика проекта? Проект 2011 года, ЭЦП будет от 2022 года	В настоящее время на основании части 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ в редакции Федерального закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места проектной документации и (или) иной документации (их копий) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.
27.	При работе с личным кабинетом кадастрового инженера при подаче дополнительного документа (технического плана после приостановки) отсутствует в классификаторе возможность выбора документа с наименованием "технический план". Можно выбрать только "иной документ". В этой связи возникают проблемы с выгрузкой его в систему. В отношении межевых планов такая возможность есть. Планируется ли изменение классификатора и для дополнительных документов технических планов?	Вид заявления после приостановки в Личном кабинете кадастрового инженера: «Возобновление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав». При заполнении данных в указанном заявлении классификатор «технический план» присутствует. Скрин с тестового контура Личного кабинета кадастрового инженера прилагается.

		<p><b>Прошу возобновить ранее приостановленные по заявлению государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию</b></p> <p>Номер КУВД * <input type="text" value="КУВД-___/___-___"/> <span style="color: red;">✖</span>  <small>Заполните обязательное поле</small></p> <p>Дата предоставления заявления и документов * <input type="text" value="Введите дату"/> <span style="color: red;">✖</span>  <small>Заполните обязательное поле</small></p> <hr/> <p><a href="#">Прикрепление документов</a> <span style="float: right;">↗</span></p> <hr/> <p><b>Документ</b></p> <p>Вид документа * <input type="text" value="Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавер..."/> <span style="float: right;">✕ ▾</span></p> <p>Наименование * <input type="text" value="технический план"/> <span style="float: right;">✔</span></p>
28.	<p>Важный момент по ответственности кадастровых инженеров и регистраторов за достоверность и полноту сведений в ЕГРН. НА данный момент возникают сложности со страховыми компаниями по возмещению ущерба/убытков. Необходимо Росреестру совместно с СРО страховыми компаниями определить методологически момент наступления страхового случая, отработать взаимодействие КИ и страховщиков, также привести в единую форму возмещения в рамках 29.2 ст., не привлекая ФЗ о защите прав потребителей, так как есть специальный порядок. Готов ли Росреестр подключится к данному вопросу?</p>	<p>В соответствии с частью 6 статьи 29.2 Закона № 221-ФЗ условия страхования гражданской ответственности кадастрового инженера, не предусмотренные Законом №221-ФЗ, определяются по соглашению сторон в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными страховщиком или объединением страховщиков правилами страхования.</p> <p>В связи с чем, кадастровый инженер вправе самостоятельно выбрать страховую компанию, условия страхования которой его устроят.</p> <p>Введение дополнительных обязательных требований может усложнить процедуру страхования, а также привести к увеличению его стоимости.</p>
29.	<p>как создание маркетплейса приведет к улучшению качества кадастровых работ?</p>	<p>В результате выполнения работ по доработке Личного кабинета кадастрового инженера будет реализован бизнес-процесс, который начинается с появления необходимости поиска исполнителя кадастровых работ у физического или юридического лица и заканчивается приемкой работ по договору подряда.</p> <p>Основные этапы совершенствования Сервиса:</p> <p>1. Создание онлайн-платформы по предоставлению услуг кадастровых инженеров (маркетплейс), включающей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– создание базы данных о кадастровых инженерах – индивидуальных предпринимателях и юридических лицах, являющихся работодателями кадастровых инженеров;</li> <li>– возможность формирования заказа на выполнение кадастровых работ и направлении его на рассмотрение кадастровым инженерам по территориальному принципу;</li> </ul>



		<p>– общение заказчика и исполнителя об условиях выполнения кадастровых работ.</p> <p>2. Формирование в автоматическом режиме договора подряда в электронном виде. По договору подряда будет возможна реализация двух вариантов:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– заключение договора подряда на выполнение кадастровых работ с наделением кадастрового инженера правом обращаться в орган регистрации прав для осуществления учетно-регистрационных действий;</li><li>– заключение договора подряда на выполнение кадастровых работ с условием, что в орган регистрации прав для осуществления учетно-регистрационных действий обращается сам заявитель.</li></ul> <p>3. Создание единой информационной и технологической среды для проведения пространственного анализа кадастровым инженером и государственным регистратором, включающей:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– создание раздела «Карта», позволяющем кадастровому инженеру в режиме реального времени формировать межевой план и проводить его пространственный анализ;</li><li>– возможность (при необходимости) согласования итоговых документов с заказчиком;</li><li>– направление итоговых документов регистратору на правовую экспертизу и для осуществления учетно-регистрационных действий.</li></ul> <p>4. Формирование рейтинга кадастровых инженеров, включающее возможность заказчика оценить качество работы кадастрового инженера по пятибалльной шкале.</p> <p>Указанные доработки позволят повысить качество выполняемых кадастровых работ и, как следствие, в значительной мере снизить количество принимаемых решений о приостановлении кадастрового учета.</p>
--	--	--