



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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области
(Управление Росреестра по Томской области)**

Пушкина ул., 34/1, г. Томск, 634003
тел/факс 8(3822)65-66-59, e-mail: 70_upr@rosreestr.ru

09.03.2021

№

13-02095/21

на № _____

от _____

**Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров**

(согласно рассылке)

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее – Управление), в связи с обобщением информации, поступившей из территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, полагает возможным обратить Ваше внимание на следующие нормы действующего законодательства и разъясняющее письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.02.2021 № 14-02039/21@, при осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков.

1. По вопросу о возможности осуществления государственного кадастрового учета в части уточнения сведений о местоположении границ земельных участков в случае, если описание местоположения границ такого земельного участка, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), соответствуют установленным на основании Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Исходя из анализа положений части 1 статьи 43, пункта 31 части 1 статьи 26, частей 8, 10 статьи 22, части 3 статьи 61 Закона №218-ФЗ, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в случаях:

- отсутствия в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;
- если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

- если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

- при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка;

- по решению суда.

Действующим законодательством, а также Законом №218-ФЗ, уточнение описания местоположения границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки допускается неограниченное количество раз, при условии обоснованности наличия такой реестровой ошибки.

В связи с чем, повторное осуществление государственного кадастрового учета в части уточнения описания местоположения границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки в случае, если описание местоположения границ такого земельного участка, содержащееся в ЕГРН, соответствует установленным на основании Закона №218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков возможно при соблюдении следующих условий:

- выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки осуществляется на основании документов, перечисленных в ч.10 ст.22 Закона №218-ФЗ, п. 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 08.12.2015 №921 (далее – Требования);

- при отсутствии в таких документах сведений о местоположении границ земельного участка местоположение уточняемых границ земельного участка определено с использованием картографических материалов, подтверждающих фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет.

Примерный перечень документов, которые могут быть использованы в качестве документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков 15 и более лет, был дан Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в письме от 16.02.2016 №19-00221/16.

- в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана приведено подробное обоснование наличия реестровой ошибки, а также обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

В случае, если в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана формально содержатся фразы (ошибка измерений, устаревшее оборудование, замеры осуществлены по забору и т.п.) и не приводится подробное описание причин возникновения реестровой ошибки, государственным регистратором прав

принимается решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета на основании п. 7 ч.1 ст. 26 Закона №218-ФЗ.

Обращаем внимание, что статьёй 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» предусмотрена ответственность кадастрового инженера за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости.

2. По вопросу о возможности осуществления государственного кадастрового учета на основании межевого плана, подготовленного в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка на основании проекта межевания территории.

Федеральным законом от 17.06.2019 №150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №150-ФЗ), вступившим в силу с 16.09.2019, проект межевания территории исключен из перечня документов, установленном ч.10 ст. 22 Закона №218-ФЗ и являющихся основанием для определения местоположения границ земельных участков при их уточнении.

В связи с чем, выполнение кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка на основании проекта межевания территории с 16.09.2019 (независимо от даты его утверждения) не допускается.

Положения Требований должны применяться только в части не противоречащей Закону №218-ФЗ.

3. По вопросу о возможности включения в межевой план сведений о категории и виде разрешенного использования земельного участка, образуемого на основании проекта межевания территории из земель, государственная собственность на которые не разграничена, при наличии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В соответствии с ч.9 ст. 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются территориальная зона, в границах которой будет образован испрашиваемый земельный участок и на которую распространяется градостроительный регламент, или вид, виды разрешенного использования испрашиваемого земельного участка, а также категория земель, к которой относится испрашиваемый земельный участок.

Поскольку решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является актом органа государственной власти или органом местного самоуправления, внесение в межевой план сведений о категории земель образуемого земельного участка возможно на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

При этом, в соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) проект межевания территории включает в себя сведения в том числе о виде разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

Согласно пункту 51 Требований вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в графе «3» строки «4» 5 реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана на основании, в том числе, решения об утверждении проекта межевания территории.

Таким образом, сведения о виде разрешенного использования земельных участков, образуемых на основании проекта межевания территории из земель, государственная собственность на которые не разграничена, указываются в межевом плане на основании проекта межевания территории, если такой вид разрешенного использования определяется, устанавливается или изменяется проектом межевания территории.

В целях исключения случаев принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, повышения профессионализма кадастровых инженеров, в том числе во избежание нарушений обязательных требований, допускаемых кадастровыми инженерами при составлении межевых планов, просим принять меры, направленные на доведение до кадастровых инженеров соответствующей информации.

Приложение: письмо Росреестра от 15.02.2021 № 14-02039/21@ на 5 л.

Руководитель



Е.Г. Золоткова

Юркевич Анастасия Николаевна
8 (3822) 65-02-37, an.yurkevich@r70.rosreestr.ru
Попова Маргарита Анатольевна
8 (3822) 65-19-39, ma.popova@r70.rosreestr.ru

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Росреестра
по Томской области

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

15.02.2021 № 14-02039/21@

на № _____ от _____

В Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрено письмо Управления Росреестра по Томской области от 24.12.2020 № 13-1058/20, в связи с чем сообщаем.

1. Исходя из анализа положений части 1 статьи 43, пункта 31 части 1 статьи 26, частей 8, 10 статьи 22, части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), уточнение местоположения границ земельного участка допускается в случаях:

отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка;

по решению суда.

Если изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ, осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается (пункт 31 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, в случае, если в ЕГРН содержатся сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, определенные в системе координат, отличной от системы координат, в соответствии с которой осуществляется ведение ЕГРН (вне зависимости от периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта

недвижимости), такие границы считаются не соответствующими требованиям, установленным на основании Закона № 218-ФЗ, и в отношении таких земельных участков возможно выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ.

Частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ установлено, что воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом № 218-ФЗ (реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки; исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Согласно пункту 13 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования), в случае, если в ходе кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки в состав межевого плана включается раздел «Заключение кадастрового инженера», в котором приводится обоснование наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и обоснование уточненного в связи с исправлением такой ошибки местоположения границ земельного участка.

В качестве обоснования наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» должна быть приведена информация, подтверждающая несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, документам, являющимся согласно части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ и пункту 70 Требований основанием для определения их местоположения при уточнении, а в случае отсутствия таких документов должно быть приведено обоснование несоответствия местоположения таких границ границам земельного участка, существующим на местности 15 и более лет, в том числе должна быть приведена информация об объектах искусственного происхождения, которыми закреплены на местности фактические границы земельного участка, из каких источников получена информация о том, что они существуют на местности 15 и более лет, при этом указание, например, на то, что подобная информация получена «со слов заказчика» не является достаточным обоснованием.

При этом отмечаем, что часть 1 статьи 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) предусматривает при наличии вины ответственность кадастрового инженера за несоблюдение требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Дополнительно сообщаем, что проектом федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации» (принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 21.07.2020) планируется статью.61 Закона № 218-ФЗ дополнить частью 7.5 следующего содержания:

«7.5. В случае, если органом регистрации прав в сведениях Единого государственного реестра недвижимости выявлена реестровая ошибка, связанная с использованием системы координат, отличной от местной системы координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении кадастрового округа (далее - иная система координат), орган регистрации прав при наличии у него параметров перехода (ключей) от иной системы координат к местной системе координат вправе без предварительного извещения заинтересованных лиц осуществить пересчет координат характерных точек всех границ (включая границы земельных участков, контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и границы объектов, сведения о которых внесены в реестр границ), сведения о местоположении которых представлены в Едином государственном реестре недвижимости в иной системе координат, в местную систему координат и внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости в части местоположения таких границ, а в отношении земельных участков - также в части их площади. Значение вычисленной в связи с таким пересчетом площади земельного участка может отличаться от первоначального значения площади не более чем на величину погрешности определения площади земельного участка, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости.».

2. Федеральным законом от 17.06.2019 № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (вступил в силу с 16.09.2019) внесены изменения в том числе в часть 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, согласно которым проект межевания территории исключен из перечня оснований для определения местоположения границ земельных участков при их уточнении. В связи с этим положения Требований должны применяться только в части не противоречащей Закону № 218-ФЗ.

В настоящее время Росреестром ведется работа по переизданию в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.2020 № 131 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» Требований.

3. Исходя из положений части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, внесение в ЕГРН сведений о категории земель осуществляется на основании принятого органом государственной власти или органом местного самоуправления решения (акта) об отнесении земельного участка к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории в другую.

Согласно пункту 50 Требований сведения о категории земель образуемого земельного участка в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана должны соответствовать сведениям ЕГРН о категории земель исходного земельного участка; сведения о категории земель земельного участка, образуемого из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, указываются при наличии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель (копия такого документа включается в состав приложения к межевому плану).

Принимая во внимание положения статей 11.10, 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема), являющиеся основанием для государственного кадастрового учета в том числе земельного участка, образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена, содержат информацию о категории земель, к которой относится испрашиваемый земельный участок, полагаем, что в комментируемом случае сведения о категории земель образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решения об утверждении Схемы.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) проект межевания территории включает в себя сведения в том числе о виде разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГрК.

Согласно пункту 51 Требований:

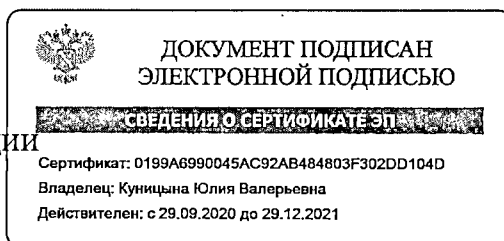
вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

в таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в графе «3» строки «4»

реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана на основании в том числе решения об утверждении проекта межевания территории.

Таким образом, сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании проекта межевания территории, если такой вид разрешенного использования определяется, устанавливается или изменяется проектом межевания территории.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына