



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

23.05.2017 № 19-00018-001/17

на № _____ от _____

Руководителю Агентства по
управлению государственным
имуществом Астраханской
области

Н.В. Москвитиной

ул. Советская/
Коммунистическая/
Володарского/
Чернышевского,
14-12/3/17/13
г. Астрахань,
414000

augi@astrobl.ru

Уважаемая Наталья Васильевна!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с протоколом совещания в режиме видео конференции от 04.05.2017 направляет разъяснения, по вопросам, указанным в повестке дня к данному совещанию.

По пункту 2.1 повестки.

Согласно части 3 статьи 42.6 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) одним из необходимых условий для начала выполнения комплексных кадастровых работ является наличие утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры, либо проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденного в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», либо проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков.

Документы, указанные в части 3 статьи 42.6 Закона о кадастровой деятельности, являются базовыми для выполнения комплексных кадастровых работ в отношении образуемых земельных участков в пределах кадастрового квартала, и выполнение комплексных кадастровых работ в их отсутствие не представляется возможным.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории разрабатывается

в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Кроме того, в соответствии с положениями Закона о кадастровой деятельности комплексные кадастровые работы направлены в том числе, на уточнение сведений о местоположении и площади земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а также исправление реестровых ошибок.

Согласно части 1 статьи 42.8 Закона о кадастровой деятельности при выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков оно определяется исходя из сведений, содержащихся в документах, предусмотренных частью 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). В случае отсутствия в указанных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации недвижимости документах сведений о местоположении границ земельных участков оно определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

Таким образом, положения части 1 статьи 42.8 Закона о кадастровой деятельности противоречат положениям пункта 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, по мнению Росреестра, при уточнении местоположения границ земельных участков и исправлении реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости необходимость подготовки проектов межевания территории отсутствует.

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в части уточнения перечня документов, необходимых для проведения комплексных кадастровых работ, в том числе в части обязательного применения проекта межевания территории при образовании земельных участков.

По пункту 2.2 повестки.

Законом о кадастровой деятельности не запрещено выполнение комплексных кадастровых работ в отношении всего кадастрового квартала, если проект межевания территории утвержден только в отношении элемента планировочной структуры. При этом полагаем необходимым отметить, что определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, возможно только в рамках данного элемента планировочной структуры, тогда как уточнение местоположения границ земельных участков и исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости возможно в отношении всего кадастрового квартала.

По пункту 2.3 повестки.

Росреестр как главный распорядитель средств федерального бюджета в отношении комплексных кадастровых работ рекомендует для обеспечения загрузки в ЕГРН результатов, полученных в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, производить загрузку в ЕГРН результатов комплексных

кадастровых работ сразу же после завершения таких работ в кадастровом квартале, а также обратить внимание на целесообразность проведения оплаты по контрактам после завершения загрузки сведений в ЕГРН с учетом полученных результатов и включения соответствующих условий в технические задания и заключаемые контракты на проведение работ.

Порядок согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ предусмотрен статьей 42.10 Закона о кадастровой деятельности.

В соответствии с частью 20 статьи 42.10 Закона о кадастровой деятельности земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные в результате предусмотренного настоящей статьей 42.1 Закона о кадастровой деятельности согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, после оформления акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ разрешаются в судебном порядке.

При этом, по мнению Росреестра, при возникновении судебных разбирательств, связанных с невозможностью оформления акта согласования местоположения границ земельного участка без судебного решения, при условии добросовестного выполнения подрядчиком комплексных кадастровых работ, не должны влиять на приемку выполненных работ и ее оплату.

По пункту 2.4 повестки.

Форма извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе для размещения в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и для направления почтовым отправлением либо по адресу электронной почты, утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254.

Данные требования являются обязательными к исполнению.

Вместе с тем извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ другими способами не запрещено действующим законодательством.

Порядок извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ установлен статьей 42.7 Закона о кадастровой деятельности.

При этом заказчик комплексных кадастровых работ обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения комплексных кадастровых работ в течение десяти рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.

По пункту 2.5 повестки.

Наличие гарантийного письма субъекта Российской Федерации о выполнении перед проведением комплексных кадастровых работ мероприятий, позволяющих внести в ЕГРН сведения обо всех объектах недвижимости, расположенных на территориях кадастровых кварталов, включенных в перечень кадастровых кварталов, в том числе в форме полевых обследований, инвентаризации земель кадастрового квартала, предусмотрено подпунктом ж) пункта 4 Правил определения общего объема средств федерального бюджета, ежегодно предусматриваемых на финансовое обеспечение проведения

4

комплексных кадастровых работ, предоставления и распределения между бюджетами субъектов Российской Федерации субсидий из федерального бюджета на указанные цели, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903.

При этом действующим законодательством не установлен перечень документов и материалов, подтверждающих выполнение данного требования.

Вместе с тем, по мнению Росреестра технология проведения инвентаризации земель должна предусматривать обязательное использование сведений об объектах недвижимости, внесенных в ЕГРН, содержащихся в архивах, сформированных по результатам регистрации земельных участков, и сведений землеустроительных организаций и организаций, осуществлявших техническую инвентаризацию и технический учет объектов недвижимости, документов, хранящихся в органах местного самоуправления и у правообладателей объектов недвижимости.

Таким образом, при использовании вышеуказанных сведений при проведении инвентаризации земель, данную информацию возможно указать в текстовой части карты-плана территории, подготовленного по результатам комплексных кадастровых работ.

По пункту 2.6 повестки.

В соответствии с частью 4 статьи 42.6 Закона о кадастровой деятельности имеющиеся в распоряжении заказчика комплексных кадастровых работ материалы и необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ сведения, в том числе сведения Единого государственного реестра недвижимости (в электронном виде), государственного адресного реестра (в электронном виде), сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем и (или) архивов органов местного самоуправления, предоставляются индивидуальному предпринимателю, указанному в статье 32 Закона о кадастровой деятельности, или юридическому лицу, указанному в статье 33 Закона о кадастровой деятельности, после заключения государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.

При этом действующим законодательством не запрещена передача полномочий исполнителю работ на получение указанных документов.

Вместе с тем, по мнению Росреестра, передача указанных полномочий должна быть закреплена нотариально удостоверенной доверенностью, либо предусмотрена условиями государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, заключенного заказчиком комплексных кадастровых работ с кадастровым инженером.

По пункту 2.7 повестки.

Согласно статье 42.4 Закона о кадастровой деятельности результатом комплексных кадастровых является подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 24.1 Закона о регистрации недвижимости в состав текстовой части карты-плана территории включается, в том числе пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан, и иных сведений о территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы.

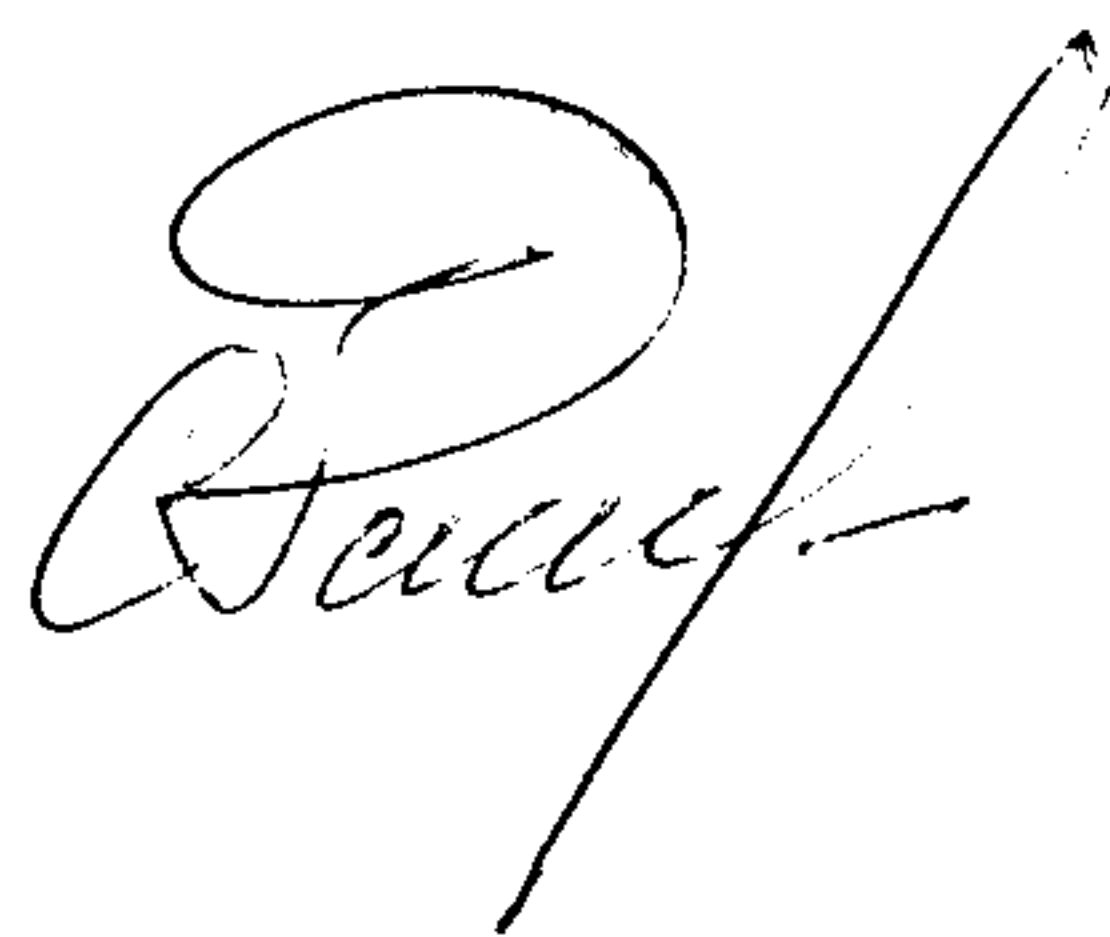
Согласно части 4 статьи 62 Закона о регистрации на основании одного запроса о предоставлении сведений предоставляется один документ, в виде которого предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Вместе с тем, органам регистрации прав субъектов Российской Федерации будут даны соответствующие рекомендации о необходимости соблюдения сроков предоставления указанных документов по запросам исполнителей комплексных кадастровых работ.

По пункту 2.8 повестки.

Пунктом 6 части 2 статьи 42.10 Закона о кадастровой деятельности установлено, что в состав согласительной комиссии включаются по одному представителю от саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер (в случае, если он является членом саморегулируемой организации).

Таким образом, если кадастровые инженеры – исполнители комплексных кадастровых работ, являются членами разных саморегулируемых организаций, то в состав согласительной комиссии включаются по одному представителю от каждой саморегулируемой организации.



Мирошниченко С.Г.