



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Башкортостан
(Управление Росреестра по Республике Башкортостан)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Юр. адрес: ул. 50 лет СССР, д. 30/5, г. Уфа, 450071

Почтовый адрес: ул. Ленина, д. 70, г. Уфа, 450008

тел. (347) 224-36-48, факс (347) 224-36-36

www.rosreestr.ru; E-mail: 02_upr@rosreestr.ru

22 СЕН 2021 № 21-19204/220

на № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

(по указателю рассылки)

О направлении информации

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее – Управление), проанализировав представленные для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав технические и межевые планы, доводит до Вашего сведения следующее.

1. Основания для выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельных участков.

В соответствии с частью 1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), не соответствуют установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Согласно разъяснениям Минэкономразвития России, Росреестра несоответствие указанным требованиям может выражаться в таких обстоятельствах, как:

1) отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ. Как правило, такой случай относится к ранее учтенным земельным участкам, границы которых не установлены;

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

Например:

местоположение границ земельного участка, расположенного в границах населенного пункта, были определены ранее с точностью 0,2 м, что соответствовало требованиям, действовавшим на момент определения таких границ. В настоящее время для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, нормативная точность составляет 0,1 м (приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393);

земельный участок, ранее отнесенный к категории земель сельскохозяйственного назначения (нормативная точность 2,5 м), вошел в состав границ населенных пунктов (нормативная точность 0,1 м);

3) 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, которая на местности закреплена одним долговременным объектом – металлическим столбом;

4) в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка (выраженная, например, в виде пересечения границ земельных участков или несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка правоустанавливающему документу, документу об образовании земельного участка или фактическому положению на местности при отсутствии нарушения земельного законодательства - самовольного занятия земель или земельных участков, и тому подобное).

Указанные обстоятельства являются основанием для уточнения местоположения границ земельного участка или земельных участков – выполнения соответствующих кадастровых работ и государственного кадастрового учета на основании подготовленных документов.

В соответствии с частью 10 статьи 22 Закона о регистрации уточнении границ земельного участка их местоположение определяется:

исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок (например, государственный акт, содержащий сведения о местоположении границ земельного участка – конфигурация, длины сторон, площадь и т.п.),

или

исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (при отсутствии в документе, подтверждающего право на земельный участок, описания местоположения). Например, такими документами могут быть схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проект межевания территории.

Здесь следует отметить, что в соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 26 Закона о регистрации при образовании земельного участка допускается отклонение площади образуемого земельного участка от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, более чем на десять процентов (+/-). В указанных документах приводятся сведения о проектируемых местоположении границ (координатах) и площади земельного участка, которые могут быть определены без выезда на местность и применения специального геодезического оборудования.

Таким образом, в случае не соответствия образованного на основании указанных документов земельного участка фактическому положению земельного участка на местности (например, была допущена реестровая ошибка в связи с использованием аналитического метода, неверной привязкой к пунктам ГГС и ОМС), полагаем возможным уточнение местоположения границ и (или) площади такого земельного участка при наличии соответствующего обоснования. При этом площадь земельного участка, полученная по результатам выполнения кадастровых работ, не

должна отличаться от площади, указанной в документе, в соответствии с которым был образован земельный участок, более чем на десять процентов (+/-).

И только исключительно в случае отсутствия в документах, подтверждающих право на земельный участок (например, свидетельство, постановление и т.п.) или определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно пункту 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования), выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации, т.е. документы, подтверждающие право на земельный участок или определявшие местоположение границ земельного участка при его образовании. Реквизиты таких документов приводятся в разделе «Исходные данные» межевого плана.

Обращаем внимание, что пунктом 22 Требований предусмотрен перечень документов, которые могут быть использованы для подготовки межевого плана, в том числе при уточнении местоположения границ земельных участков. Этот перечень является открытым. Так, например, в случае уточнения местоположения границ садового земельного участка, для подготовки межевого плана необходимо использовать утвержденный в установленном порядке проект организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

При отсутствии указанных документов местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

При этом наименование и реквизиты таких документов (дата, номер, орган, утвердивший (заверивший) документ) приводятся в разделе «Исходные данные» межевого плана.

Согласно разъяснениям Минэкономразвития России, приведенным в письме от 27.04.2017 №ОГ-Д23-4928, в качестве документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет, могут быть использованы также:

ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;

планово-картографические материалы, имеющиеся в архивах органов местного самоуправления, управлений по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (топографические карты м1:500, м1:200, м1:5000, проекты внутрихозяйственного землеустройства, хозяйственные планы лесов м1:10000, планшеты лесоустройства, проекты перераспределения земель и т.д.);

документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов);

иные документы.

Таким образом, с учетом комплексного анализа положений части 10 статьи 22 Закона о регистрации и пункта 70 Требований можно сделать вывод, что границы уточняемого земельного участка, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить их местоположение, должны быть обоснованы документально (не во всех случаях с обязательным включением в состав приложения копии таких документов, но с обязательным указанием реквизитов таких документов!). Обоснование такого уточнения лишь связным текстом в Заключении кадастрового инженера не может служить достаточным основанием для уточнения местоположения границ и (или) площади земельного участка.

Как представляется, границами уточняемого земельного участка могут считаться границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, только в случаях, когда уточняемым земельным участком является ранее учтенный земельный участок. В остальных случаях, когда земельный участок образован в соответствии с утвержденными планом границ земельного участка, схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией лесного участка, ссылка на границы, существующие на местности пятнадцать лет и более, не может служить обоснованием уточнения границ земельного участка.

В случае если на уточняемых земельных участках расположены объекты капитального строительства в качестве документа, обосновывающего уточненные границы, можно рекомендовать к использованию ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленные более 15 лет назад (на дату выполнения кадастровых работ по уточнению границ).

Большое количество земельных участков в Республике Башкортостан учтено в ЕГРН на основании материалов сплошной инвентаризации проведенной в республике в 2000 годах. На сегодняшний день выявляются случаи, что реестровая ошибка была допущена при определении координат земельных участков во время проведения инвентаризации. Следовательно, при исправлении таких ошибок необходимо использование документов подтверждающих местоположение земельного участка, подготовленных до проведения инвентаризации.

Для использования в работе при проведении кадастровых работ по уточнению границ земельных участков, расположенных на территории Республики Башкортостан, направляем информацию, содержащуюся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (приложение).

Управление полагает, что при отсутствии документов позволяющих обосновать наличие реестровой ошибки, по результатам кадастровых работ не может быть подготовлен межевой план. Рекомендуем в договорах подряда на выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения земельных участков предусмотреть наличие таких обстоятельств, при которых, например, будет

подготовлено заключение о наличии реестровой ошибки, которое в дальнейшем может быть использовано при обращении в суд.

Обращаем внимание, что местоположение границ земельного участка может быть изменено не только в результате уточнения, но также в результате преобразования земельного участка (например, путем перераспределения с другими земельными участками и (или) землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности).

Дополнительно сообщаем, что в соответствии со статьей 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и статьей 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации ответственность (административную или уголовную) за внесение заведомо ложных сведений в межевой план несет кадастровый инженер (в зависимости от размера ущерба гражданам, организациям или государству, который причинили такие деяния).

2. Согласование местоположения границ земельного участка при уточнении.

В силу статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве (заинтересованные лица):

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

При этом права заинтересованных лиц на земельные участки должны быть надлежащим образом оформлены. В частности, указанные права могут быть зарегистрированы в ЕГРН либо оформлены в установленном порядке до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Ранее возникшее право).

В соответствии с пунктом 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН выданные после введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 № 219:

свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767;

государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493;

свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177.

Таким образом, в случае если в ЕГРН в записи о земельном участке имеются сведения о незарегистрированном праве, внесенные на основании одного из вышеуказанных документов, удостоверяющих ранее возникшее право, то местоположение границ такого земельного участка при выполнении кадастровых работ по уточнению его границ должно быть обязательно согласовано с лицами, указанными в качестве правообладателей такого земельного участка. Сведения о Ранее возникших правах (незарегистрированных) отображаются в разделе 1 выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в реквизите «Особые отметки».

Например, ранее земельный участок, представляющий собой территорию ведения садоводства, был предоставлен СНТ на праве постоянного (бессрочного) пользования, выдан соответствующий государственный акт. Сведения о таком праве и удостоверяющем его документе содержатся в ЕГРН. В случае уточнения местоположения границ садового земельного участка с одновременным уточнением части границ земельного участка, представляющего собой территорию ведения садоводства, в обязательном порядке необходимо проведения согласования местоположения границ с СНТ, за которым этот земельный участок закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Кроме того, необходимо отметить, что в установленных федеральными законами случаях права на земельные участки возникают независимо от факта их регистрации в ЕГРН. Например, наследники являются правообладателями с даты принятия наследства, а собственники помещений в многоквартирном доме - с даты государственного кадастрового учета соответствующего земельного участка.

В отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, заинтересованными лицами при согласовании местоположения границ являются органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на предоставление таких земельных участков.

Также обращаем внимание, что в случае если смежные земельные участки, находящиеся в собственности, предоставлены в аренду и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет, в силу части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ необходимо осуществлять согласование как с собственником, так и с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве аренды. (положение пункта 4 части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ не является исключением из положений пункта

1 части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ и не отменяет необходимость согласования местоположения границ с собственником такого земельного участка).

3. Уточнение местоположения объекта капитального строительства на земельном участке в связи с исправлением реестровой ошибки.

В соответствии с частью 3 статьи 61 Закона о регистрации реестровая ошибка, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, 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 (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда).

Таким образом, уточнение местоположения объекта капитального строительства на земельном участке в рамках исправления реестровой ошибки возможно при наличии документа подтверждающего допущенную ошибку, т. е. технический план и «Заключения кадастрового инженера» не достаточно для уточнения объекта капитального строительства в данном случае.

По мнению Управления, документом подтверждающим, что ранее при проведении кадастровых работ была допущена ошибка в местоположении объекта капитального строительства на земельном участке, могут быть технические паспорта, подготовленные до 01.01.2013 года содержащие изображение ситуационного плана, проектная документация, планово-картографические материалы. Реквизиты таких документов в обязательном порядке приводятся в разделе «Исходные данные» (например, *фрагмент ортофотопланов 02-1-329-181-Г, 02-1-329-182-В от 02.04.2021 г. № б/н, орган, выдавший документ: База МУП «АПБ» г. Уфы; Фрагмент топографического плана м-ба 1:2000 от 13.04.2021 г. № б/н, орган, выдавший документ: Архив ГлавУАиГ г. Уфы; копии цифровых ортофотопланов г.Уфы Республики Башкортостан в масштабе 1:2000, изготовленных ООО «Технология 2000» в 2014 году).*

Пример заполнения раздела «Заключение кадастрового инженера»: *«Технический план подготовлен, в том числе, в связи с уточнением местоположения здания с кадастровым номером 02:_____ на земельном участке с кадастровым номером _____ в рамках исправления реестровой ошибки в связи с тем, что ранее при проведении кадастровых работ была допущена ошибка в местоположении объекта капитального строительства на земельном участке, а именно: _____ (не верно определена координата поворотной точки, и т.д. и т.п.), что подтверждается приложенным _____ (техническим паспортом, подготовленным до 01.01.2013 года содержащим изображение ситуационного плана, проектной документацией, планово-картографическими материалами)».*

Следует отметить, что с 28.10.2021 вступает в силу норма Закона о регистрации (часть 9.1 статьи 24) о том, что в случае, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года здания, сооружения, объекта незавершенного строительства осуществляется исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки указанного технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.

4. Предоставление документов кадастровым инженером при отсутствии нотариально удостоверенной доверенности от правообладателя.

Частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ установлены случаи, при которых кадастровый инженер вправе представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом регистрации:

Вид кадастровых работ	Заказчик кадастровых работ
Образование земельного участка (раздел, объединение, выдел, перераспределение)	1. Собственник исходного земельного участка 2. Лицо, которому исходный земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование
Уточнение границ земельного участка	1. Собственник земельного участка 2. Лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет
Снятие с учета объекта капитального строительства (акт обследования)	1. Собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса 2. Принявший наследство наследник
Создание объекта недвижимости, для строительства которого не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию	1. Собственник земельного участка 2. Лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве 3. Лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута

При этом документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ (для работника юридического лица, справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица), а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.

Согласно указанной норме Закона № 221-ФЗ, с целью представления кадастровым инженером документов в орган регистрации прав в договор подряда на выполнение кадастровых работ (далее – Договор) включается условие об обязанности

кадастрового инженера представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ. Управление рекомендует включение в Договор следующей фразы: «В соответствии с частью 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер представляет без доверенности документы, подготовленные в результате кадастровых работ, в орган регистрации прав». При наличии в Договоре, заключенного юридическим лицом, ФИО кадастрового инженера, который будет выполнять кадастровые работы, Управление полагает возможным не предоставлять справку с места работы.

Документом, свидетельствующим о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов, является Акт приема-передачи результата кадастровых работ. Обращаем Ваше внимание, что в Акте приема-передачи следует предусмотреть фразу «Согласен с содержанием изменений межевого (технического) плана, если не влечет изменений основных характеристик объекта недвижимости и вида разрешенного использования», которая позволит исключить повторное подписание Акта приема-передачи результата кадастровых работ при внесении несущественных изменений в подготовленные документы.

В целях сокращения сроков обработки обращений рекомендуем кадастровым инженерам предоставлять заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав (далее – Заявление) в электронном виде. Обращаем внимание, что предусмотренные частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера на представление заявления в орган регистрации прав без доверенности, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21 Закона о регистрации, в том числе частью 9 статьи 21 Закона о регистрации, 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. В случае отсутствия возможности у заказчика кадастровых подписать документы, представленные в орган регистрации прав усиленной квалифицированной электронной подписью, допускается предоставление указанных документов кадастровым инженером в бумажном виде не позднее следующего рабочего дня с даты подачи Заявления (в виде дополнительных документов).

5. Применение аналитического способа определения координат характерных точек.

Согласно пункту 15 Требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, при использовании аналитического метода определения координат характерных точек величина средней квадратической погрешности определения координат характерных точек принимается равной

величине средней квадратической погрешности определения координат характерных точек, сведения о которых содержатся в ЕГРН и которые используются для вычислений, либо величине средней квадратической погрешности определения координат характерных точек, сведения о которых получены при выполнении данных кадастровых работ.

Этим же пунктом предусмотрено, что применение аналитического метода допускается лишь в случае невозможности определения координат характерной точки геодезическим методом или методом спутниковых геодезических измерений (определений). Ранее в Требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90, такой нормы не содержалось.

Таким образом, в случае применения аналитического метода при выполнении кадастровых работ, кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» должны быть приведены соответствующие обоснования о невозможности определения координат характерной точки геодезическим методом или методом спутниковых геодезических измерений. Ссылка на то, что именно договором подряда предусмотрено определение координат характерных точек путем применения аналитического метода, не может служить таким обоснованием, т.к. это будет противоречить требованиям действующего законодательства.

6. О включении немасштабного чертежа в состав технического плана.

В соответствии с п. 51 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования №953) в графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения выписки из ЕГРН о земельном участке, поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также указывается местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке. Графическая часть технического плана помещения, машино-места оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения). При отсутствии указанных документов, а также в случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета изготавливается в соответствии с пунктами 57 - 66 Требования №953 немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа либо Плана здания (сооружения, объекта незавершенного строительства).

Таким образом, с учетом комплексного анализа пунктов 57 - 66 Требования №953 немасштабный чертеж изготавливается, в том числе в случаях, когда документ, на основании которого подготовлен технический план не содержит графическую информацию (например, декларация об объекте недвижимости). Включенный в состав технического плана немасштабный чертеж должен содержать

все данные необходимые для оформления Плана этажа либо Плана здания и может быть подготовлен при помощи масштабной линейки с миллиметровыми делениями или с применением компьютерной графики чернилами или пастой синего цвета. Указанный чертеж подготавливается на бумажном носителе или в форме электронного образа бумажного документа в соответствии с требованиями пункта 21 Требований №953 и включается в состав Приложения, в XML – файле технического плана в блоке Appendix указывается ссылка на немасштабный чертёж, при этом рекомендуется указывать имя файла «Внемасштабный чертёж» в формате pdf - документа.

7. Об отражении в техническом плане контуров объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 34 Требований №953:

в технический план включаются координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. Местоположение характерных точек контура определяется кадастровым инженером;

в случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли;

проекции наземных, надземных, подземных конструктивных элементов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также местоположение точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на чертеже контура объекта недвижимости, схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке специальными условными знаками.

Согласно разъяснениям Росреестра, приведенным в письме от 13.04.2020 № 3214-АБ/20 «Об определении контуров объектов недвижимости» под понятием "конструктивные элементы" здания, сооружения, объекта незавершенного строительства могут пониматься элементы ограждающих строительных конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Если фундамент, пандусы, наружные спуски в подвал, балконы и т.п. являются конструктивными элементами (элементами строительных конструкций) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в отношении которого проводятся кадастровые работы, то проекции таких конструктивных элементов включаются в контур такого объекта недвижимости. В зависимости от объемно-планировочного решения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства указанные конструктивные элементы могут быть разнообразно расположены по отношению к уровню

поверхности земли, что в свою очередь позволяет включать их в контуры разного типа.

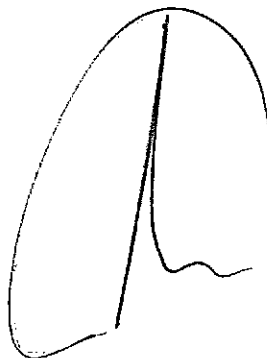
Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего как надземные, так и подземные конструктивные элементы, образуется совокупностью как минимум трех контуров (по одному для каждого типа), образованных проекциями наиболее выступающих наземных, надземных и подземных конструктивных элементов. Причем в случае, если все три контура разных типов полностью совпадают (например, для простых объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), то на Чертеже, Схеме они будут отображаться сплошной линией (соответствующей обозначению наземного конструктивного элемента специальных условных знаков), при этом в реквизите 1.1 раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" технического плана сведения о координатах характерных точек таких контуров приводятся один раз, в графе 7 данного реквизита указываются все типы контуров через запятую (наземный, надземный, подземный)

Обращаем внимание, что 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 кадастровой деятельности, частей 5, 8 - 9 статьи 24 Закона о регистрации является компетенцией кадастрового инженера, следовательно, именно кадастровый инженер определяет, что включать в контур здания (сооружения), сколько контуров отображать и к какому типу их относить.

На основании вышеизложенного просим довести указанные рекомендации до сведения кадастровых инженеров для учета в работе при подготовке технических и межевых планов в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

По вышеуказанным вопросам Управлением с участием сотрудников Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Башкортостан 15.09.2021 проведен вебинар с кадастровыми инженерами. Запись данного вебинара доступна к просмотру по ссылке <https://youtu.be/HWSsFiRxFkg>.

Приложение: в электронном виде.



М.Ф. Мирзаянов