



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Курской области**

проезд Сергеева 10, Курск, 305048  
тел. (4712) 57-01-53; факс (4712) 57-01-64  
<http://kadastr.ru>, email: [filial@46.kadastr.ru](mailto:filial@46.kadastr.ru)

ОКПО 30864614, ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/463243001

Саморегулируемым организациям в сфере  
кадастровых отношений

по электронной почте

11.04.2018 № 10-1158/2018

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Курской области (далее – Филиал), в целях снижения количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учету, проведен анализ ошибок, послуживших принятию отрицательных решений. Так за март месяц 2018 года филиалом были выявлены следующие наиболее распространенные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов и актов обследования.

1. 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, утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее - Требования №953).

1.1. Исходя из содержания п.п. 20, 51 Требований №953 в графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства воспроизводятся сведения выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о земельном участке, в том числе, поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации, а также указывается местоположение такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке, сведения о котором указаны в разделе «Исходные данные». В Технический план должны быть включены документы, на основании которых подготовлен раздел «План этажа».

1.2. В соответствии с п.24 Требований копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится объект недвижимости), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, включаются в состав приложения к Декларации об объекте недвижимости, а не в состав технического плана.

1.3. Согласно п.19 Требований в разделе «Исходные данные» технического плана указываются только реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН. Копии документов, содержащих сведения ЕГРН, в состав Приложения не включаются.

В случае несоответствия технического плана Требованиям №953 имеются основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ).

2. Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 утверждена форма и состав сведений межевого плана, а также требования к его подготовке (далее - Требования №921).

2.1. В случае если при образовании земельного участка происходит уточнение границ смежных земельных участков, то в соответствии п.п. 60,61,62 подлежит заполнению реквизит 4 раздела «Сведения об уточняемых земельных участках». При этом сведения о правообладателе и виде права, указанные в п.61 Требований №921, вносятся в межевой план на основании сведений ЕГРН или документов, подтверждающих права на земельные участки, в том числе возникшие в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации таких прав. При этом в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» реквизиты таких документов приводятся только в случае отсутствия соответствующих сведений в ЕГРН.

2.2. В разделе «Акт согласования местоположения границы земельного участка» необходимо указывать реквизиты документа, удостоверяющего личность правообладателей смежных земельных участков, указанных в ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ), либо их представителей (п.83 Требований №921).

2.3. В соответствии с п.76 Требований №921 в случае подготовки межевого плана в результате кадастровых работ по образованию земельных участков дополнительно на Схеме отображаются земли общего пользования, земельные участки общего пользования, территории общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, в том числе красных линий в соответствии с утвержденным проектом планировки, лесов, автомобильных дорог общего пользования, парков, скверов).

2.4. В случае, если обеспечение образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования возможно только посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков, то такие сведения включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии

таких документов включаются в Приложение к межевому плану (п.55 Требований №921).

2.5. При образовании, изменении земельного участка необходимо осуществлять проверку сведений об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) в соответствии с п.56 Требований №921.

2.6. При наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение, которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение, которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (п. 35 Требований №921).

В случае несоответствия межевого плана Требованиям №921 имеются основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ.

3. В соответствии с частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, если при государственном кадастровом учете (далее – ГКУ) в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением ГКУ вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений, в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Вместе с тем, если учет изменений в местоположении границ земельного участка происходит вследствие исправления реестровой ошибки на основании представленного межевого плана, при этом в межевой план также включены сведения о местоположении границ (координатах характерных точек) смежного земельного участка (уточняется не часть границы смежного земельного участка), то к данному случаю положения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ не применяются. В рассматриваемом случае необходимо заявление об учете изменений в отношении смежного земельного участка, отсутствие которого препятствует осуществлению учета изменений.

4. В соответствии с пунктом 23 Требований №921 при выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения межевой план подготавливается с учетом требований Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ), в том числе на основании проекта межевания земельных участков, документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка.

В соответствии с п. 1 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ), пункта 4 Требований к проекту межевания земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388, проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей.

В связи с этим, обращаем внимание, что несовпадение сведений о местоположении границ (конфигурации) образуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения со сведениями о местоположении границ (конфигурации) этого земельного участка, отображенными в проекте межевания, согласованном в установленном порядке и являющемся приложением к межевому плану, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образованный земельный участок.

И.о. директора филиала



Л.М.Иванова

## Список Саморегулируемых организаций

1.СРО СКИ «ФСИ»

[fsisro@mail.ru](mailto:fsisro@mail.ru)

2.СРО «Кадастровые инженеры юга»

[vopros@kades.ru](mailto:vopros@kades.ru)

3.Ассоциация СРО «БОКИ»

[info@sroboki.ru](mailto:info@sroboki.ru)

4.Ассоциация СРО «ОПКД»

[info@profcadastre.ru](mailto:info@profcadastre.ru)

5.Ассоциация СРО «Кадастровые инженеры»

[info@roscadastre.ru](mailto:info@roscadastre.ru)

6.СРО «ОКИ»

[info@mysroki.ru](mailto:info@mysroki.ru)