

Вопрос 1: Выполняю работы по постановке на государственный кадастровый учет частей объекта недвижимости, ограничения и обременения на которую не регистрируются в ЕГРН в соответствии с федеральным законом, а именно учет частей на земельном (лесном) участке 88:02:0000000:14. Росреестром нарушаются сроки выполнения работ. Неоднократно были направлены письма с просьбой разъяснить сложившуюся ситуацию (приложения 1). Росреестр всегда дает один ответ, ошибка технического характера (приложение 2). Нет никаких сроков решения данной проблемы.

Ответ: При осуществлении государственного кадастрового учета частей земельного участка с кадастровым номером 88:02:0000000:14 имеет место техническая проблема при работе в Федеральной государственной информационной системы по ведению Единого государственного реестра недвижимости (далее – ФГИС ЕГРН), о которой сообщено службе технической поддержки.

Поскольку Управление не является оператором данного программного комплекса, сообщить о сроках решения технической проблемы не представляется возможным.

Вопрос 2: С 01 декабря 2022 функции по предоставлению сведений Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, переданы филиалу Федеральной кадастровой палаты, в связи с чем прием заявлений осуществляется почтой России (15 рабочих дней, без учета доставки почтой), либо при личном обращении в офисы филиала в г. Красноярск, г. Канск, г. Заозерный, г. Минусинск, г. Шарыпово.

Я кадастровый инженер, веду деятельность на территории Балахтинского и Новоселовского районов Красноярского края. В связи с территориальной отдаленностью от г. Красноярск, стало проблематично получать информацию ГФДЗ, необходимую для выполнения кадастровых работ, увеличились сроки получения документов, соответственно увеличиваются сроки подготовки межевых планов, невозможно соблюдать установленный ч.7.1 ст.36 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" трехдневный срок выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Будут ли предприняты какие-либо меры по обеспечению доступного получения сведений ГФД кадастровыми инженерами в районах, в которых отсутствуют офисы Федеральной кадастровой палаты? Когда?

Ответ: С 1 декабря 2022 года получить сведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее - ГФДЗ), за исключением материалов, сведения которых составляют государственную тайну и материалов с пометкой для служебного пользования, возможно в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра по Красноярскому краю (далее - Филиал).

Специалисты Филиала прошли обучение у коллег из Управления, подробно

на практике изучали все тонкости процесса. Всё готово к полноценному и качественному предоставлению сведений.

В настоящее время с Заявлением установленной формы о предоставлении информации из ГФДЗ можно обратиться в Филиал:

- лично по адресу: г. Красноярск, ул. 52 Квартал, 3, тел. 8 (391) 222 52 36;
- почтовым отправлением по адресу: 660020, ул. Петра Подзолкова, д. 3.

Кроме того, лично для получения необходимых материалов в отношении соответствующих территорий можно обратиться по следующим адресам:

- г. Канск, ул. Коростелева, 36, тел. 8 (391) 202 69 40 доб. 4181 (г. Канск, Канский район, Абанский район);

- г. Заозерный, ул. Мира, 54, пом. 29, тел. 8 (391) 202 69 40 доб. 4481 (Рыбинский район, г. Бородино, Ирбейский районы, Партизанский район, Саянский район, Уярский район);

- г. Минусинск, ул. Народная, 62А, тел. 8 (391) 202 69 40, доб. 4252 (г. Минусинск, Минусинский район, Идринский район, Шушенский район, Краснотуранский район, Ермаковский районы);

- г. Шарыпово, мкр. Пионерный, 12, пом. 23, тел. 8 (391) 202 69 40 доб. 4413 (г. Шарыпово, Шарыповский район, Ужурский район).

Дополнительную информацию можно получить в Филиале по тел. 8 (391) 202 69 40 доб. 2591, 2340, 2174.

В 2023 году после завершения процедуры реорганизации будут организованы и укомплектованы рабочие места на территориях, где в настоящее время Филиал отсутствует, и временные неудобства, связанные с получением сведений ГФДЗ, утратят свою актуальность.

Кроме того, на сегодняшний день проводятся работы по выводу услуги ведения ГФДЗ на Единый портал государственных и муниципальных услуг (далее - ЕПГУ). Подключение услуги по ведению ГФДЗ на ЕПГУ позволит подавать заявления и получать запрашиваемые документы с рабочего места не выходя из офиса.

Вопрос 3: При проведении кадастровых работ по подготовке межевого плана по образованию двух земельных участков путем раздела исходного земельного участка, обнаружено наличие пересечения исходного земельного участка с границей муниципального образования (величина пересечения 0,09м). В соответствии с п.43 ч.1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Исходный земельный участок поставлен на кадастровый учет 29.02.2008, сведения о границе муниципального образования внесены 17.12.2015. Что должен предпринять кадастровый инженер в данном случае? Будет ли наличие данного пересечения (0,09м) являться основанием для приостановления ГКУ? Какова точность проведения проверки на пересечения границ земельных участков с границами

муниципального образования?

Достаточно ли будет для успешного государственного кадастрового учета вновь образуемых участков указать при подготовке межевого плана в заключении кадастрового инженера предложения по устранению выявленных ошибок в местоположении ранее установленных границ муниципальных образований? Потребуется ли дополнительные документы для обоснования наличия реестровой ошибки?

Ответ: Пересечение образуемого земельного участка с границами муниципального образования является основанием для приостановления учетных действий (п. 43 ч.

1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее - Закон о регистрации).

При проведении кадастровых работ кадастровому инженеру рекомендуется проверить наличие реестровой ошибки в границах исходного земельного участка, в границах муниципального образования.

Если в границах муниципального образования кадастровым инженером выявлена реестровая ошибка, то в силу п. 68 Приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» кадастровый инженер указывает на это в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

При проведении правовой экспертизы государственный регистратор прав проанализирует эту информацию и если выявит наличие реестровой ошибки осуществить действия по ее устранению, предусмотренные ст. 61 Закона о регистрации (направит письмо-поручение в Филиал), при этом в силу п. 43 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации наличие реестровой ошибки в границах МО не будет являться основанием для приостановления поскольку является исключительным случаем (границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости).

Если у кадастрового инженера имеются в наличии документы подтверждающие данную ошибку, то рекомендуется включить их в состав приложения межевого плана.

Поскольку срок осуществления государственного кадастрового учета ограничен, государственный регистратор прав может предложить заявителю приостановить осуществление государственного кадастрового учета по заявлению заявителя на основании ст. 30 Закона о регистрации, для проверки информации о наличии реестровой ошибки в границах муниципального образования.

Вопрос 4: Сведения о границах земельного участка для размещения мест общего пользования СНТ внесены в ЕГРН (К№ 24:25:0801010:479), право ПБП зарегистрировано за СНТ.

Подготовку межевого плана по образованию земельного участка путем перераспределения частной и государственной/муниципальной собственности возможно осуществить на основании схемы расположения ЗУ на КПП, утвержденной ОМС? (есть приложение со схемой)

Ответ: Случаи и основания перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности регламентированы ст. 39.28 Земельного Кодекса РФ.

Вопросы формирования земельных участков относятся к компетенции органов местного самоуправления.

Формирование земельных участков из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу осуществляется в соответствии с утверждённым проектом межевания территории.

В случае, если предполагается образование земельного участка из земельного участка для садоводства в частной собственности граждан и земель, то полагаем в силу ст. 39.28, ст. 11.3 Земельного Кодекса РФ возможно образование на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена ст. 11.10 Земельного Кодекса РФ, с учетом того, что образование происходит не из земельного участка предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Вопрос 5: Отсутствие в выписках ЕГРН адреса для связи с правообладателями смежных земельных участков позволяет кадастровым инженерам при осуществлении процедуры согласования местоположения границ извещать заинтересованных лиц через публикацию в СМИ (кадастровые инженеры при направлении запроса предоставляют необходимые документы, подтверждающие, что данные сведения необходимы для проведения кадастровых работ). При этом органом регистрации прав принимаются решения о приостановлении и сообщается о необходимости индивидуального согласования или направления извещения по адресу правообладателя, т.к. в базе ФГИС ЕГРН информация о правообладателях имеется. Вопросы: Каким образом, посредством каких ресурсов необходимо запрашивать сведения ЕГРН кадастровым инженерам, чтобы в них отражались сведения об адресах правообладателей? Ожидаются ли в данном вопросе изменения, поскольку данная проблема возникла в регионах с момента введения в действие ФГИС ЕГРН и до настоящего времени не решена?

Ответ: Федеральным законом от 17.06.2019 № 150-ФЗ, который внес изменения в Закон о регистрации, установлено, что по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка или земельных участков, необходимые для выполнения таких кадастровых работ сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - 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) 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.

На сегодняшний день, по техническим причинам в выписках и кадастровых планах территории продолжает отсутствовать информация об адресах правообладателей.

В настоящее время данный вопрос прорабатывается службой технической поддержки Росреестра.

Вопрос 6: Согласно пункту 18 Требований к техническому плану²⁸ в случаях, установленных частями 9.1, 14 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана раздел «План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа» не включается. Однако в действующей xml-схеме технического плана прикрепление плана этажа является обязательным условием, как быть в такой ситуации?

Ответ: В случаях, установленных ч. 9.1, 14 ст. 24 Закона о регистрации, при подготовке технического плана раздел «План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа» не включается (Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»).

Полагаем выходом из ситуации описанной в вопросе, с целью формирования xml – схемы технического плана, может быть прикрепление плана, сведения о котором содержится в ЕГРН либо «пустой» лист, с дополнительным отражением информации по данному действию в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

Вопрос 7: При проведении кадастровых работ по уточнению границ земельных участков, границу согласовали со смежником. У смежника на руках государственный акт о праве на землю, а в ЕГРН отсутствуют сведения о правах на участок. Согласно Закону № 221-ФЗ, проверяет полномочия собственника при согласовании границ кадастровый инженер. Сдаем межевой план, приходят замечания по согласованию со смежником, что у них в ЕГРН нет данных, кто собственник участка, просят показать документ смежника о праве собственности на участок. Проверку полномочий собственника проводит согласно Закону 221-ФЗ, кадастровый инженер. Подлинник находится у собственника смежного участка.

Ответ: Учитывая требования Приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования) полагаем, что реквизиты правоустанавливающих документов на смежные земельные участки и используемые кадастровым

инженером при проведении кадастровых работ могут отражаться в разделе «Исходные данные» межевого плана, дополнительную информацию о ходе проведения кадастровых работ, в том числе проведения процедуры согласования границ земельных участков, можно отразить в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана (пункты 33, 69 Требований).

В силу ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер обязан проверять правоустанавливающие документы на земельный участок при проведении процедуры согласования границ.

Вопрос 8: Подготовка межевых, технических планов для получения приостановки/отказа в осуществлении ГКУ для дальнейшего обращения в суд (т.е. результаты кадастровых работ готовятся для целей последующего ГКУ, однако ему должно предшествовать решение суда). Судебные инстанции в регионах требуют предоставить документы, свидетельствующие или подтверждающие невозможность проведения ГКУ или ГРП в отношении объектов недвижимости. В связи с изложенными истец первоначально вынужден обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого или технического плана, получить приостановление в ГКУ и ГРП для того, чтобы приложить эти документы для обращения в суд. Такие ситуации не должны засчитываться как ошибки кадастровых инженеров (однако обязательным условием при этом должно являться наличие соответствующей информации в разделе «Заключении кадастрового инженера».

Ответ: Для подачи искового заявления в связи с рассмотрением земельного спора, подготовка межевого или технического плана для получения решения о приостановлении не требуется (письмо Росреестра от 15.12.2022 №14-11079-ТГ/22 на примере обращения А СРО «Кадастровые инженеры»).

Полагаем, что данная ситуация должна быть принята во внимание дисциплинарным органом СРО при рассмотрении информации о приостановлении, направленной территориальным органом в СРО в соответствии с поручением Росреестра.

Вопрос 9: Каким образом в межевом плане нумеруются характерные точки границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и номера которых совпадают, например: - в случае объединения двух земельных участков, у каждого из которых совпадают номера точек с 1 по 4 (5,6 и т.д.); - в случае уточнения местоположения границ земельного участка, у которого имеются несколько смежных земельных участков с точками, номера которых в выписках из ЕГРН совпадают (в акте согласования напротив подписи указывается часть границы посредством указания последовательности точек, например, от т. 1 до т. 5) и т.д.? Возможно ли применение сквозной нумерации в отношении характерных точек границ земельных участков, если они по сведениям ЕГРН имеют одинаковые номера?

Ответ: Требования к обозначению характерных точек в межевом плане установлены пунктами 43, 44 Приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» которыми не предусмотрено сквозной нумерации в отношении

характерных точек, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Вопрос 10: При запросе сведений ЕГРН ответ приходит со значительной задержкой (от нескольких дней до двух недель). Предвидеть или минимизировать последствия этого «зависания» невозможно. От чего зависят эти задержки и как их минимизировать. Это сильно влияет на срок выполнения кадастровых работ.

Ответ: Учитывая, что в вопросе не указаны номера запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, провести анализ Филиалу не представляется возможным.

Вместе с тем, срок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, определен ч. 9 ст. 62 Закона о регистрации - не более трех рабочих дней со дня получения Роскадастром запроса о предоставлении сведений, если иной срок не установлен настоящим Федеральным законом.

Также, следует отметить, что в случае если плата за сведения ЕГРН вносится после представления запроса, днем получения Роскадастром запроса считается день, следующий за днем получения Роскадастром сведений об оплате.

Кроме того, с целью ускорения получения сведений ЕГРН рекомендуем пользоваться официальными электронными сервисами при наличии у заявителя подтвержденной учетной записи на Портале государственных услуг Российской Федерации <https://www.gosuslugi.ru/>:

- онлайн-сервиса «Заказ выписок из ЕГРН» <https://spv.kadastr.ru> официального сайта ФГБУ «ФКП Росреестра» <https://kadastr.ru>;

- официального сайта Росреестра <https://rosreestr.gov.ru>, в том числе сервиса «Личный кабинет»;

- Портала государственных услуг Российской Федерации <https://www.gosuslugi.ru/>.

Вопрос 11: В случае получения кадастровым инженером одного решения о приостановлении и не устранении причин такого решения до даты открытия дисциплинарного дела, но если кадастровый инженер предпринял меры по устранению и нарушение будет устранено после открытия дела, может ли дисциплинарный орган с учетом данного обстоятельства принять решение об освобождении кадастрового инженера от дисциплинарной ответственности и заменить меру дисциплинарного воздействия проведением методической работы?

Ответ В соответствии с пунктом 58 Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства российской федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики обращение, в том числе сообщение Росреестра, подтверждающие наличие допущенных кадастровым инженером нарушений обязательных требований, которые подтверждены документами и не требуют проведения внеплановой проверки, рассматриваются непосредственно дисциплинарным органом. Согласно пункту 60 Положения для рассмотрения по

существо указанных в пункте 58 Положения документов, дисциплинарный орган открывает дело о применении меры дисциплинарного воздействия и по результатам рассмотрения дела выносит одно из следующих решений:

1) о применении соответствующей меры дисциплинарного воздействия, а также о признании установленными нарушений обязательных требований объектом контроля и (или) доводов обращения – обоснованными;

2) об отсутствии нарушения обязательных требований, о прекращении дисциплинарного производства, а также о признании доводов обращения необоснованными;

3) об освобождении кадастрового инженера от ответственности в связи с устранением нарушений обязательных требований до даты открытия дела при отсутствии обстоятельств, отягчающих ответственность члена саморегулируемой организации, или в связи с отзывом обращения заявителем.

Дополнительно отмечаем, что данная позиция также обозначена письмом Росреестра от 06.12.2022 № 18-10711-ТГ/22 в ответах на проблемные вопросы, направленные с материалами совещания от 01.12.2022 (вопрос № 45).