



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Омской области)

Орджоникидзе ул., д. 56, г. Омск, 644007
тел. (3812) 24-32-10, факс (3812) 24-04-33
E-mail: 55_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.ru

18 НОЯ 2019

на №

№

от

12/1168-19/10802- кадастровых инженеров"
15-А11 office@kiportal.org

Ассоциация
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз кадастровых
инженеров»
office@sromski.ru

Саморегулируемая организация Ассоциация
«Объединение кадастровых инженеров»
Омский филиал
omsk@srookis.ru

Ассоциация «Саморегулируемая
организация кадастровых инженеров»
maht-a@mail.ru

Союз "Некомерческое объединение

Ассоциация саморегулируемая организация
"Балтийское объединение кадастровых
инженеров"
info@sroboki.ru

Управление Росреестра по Омской области совместно с филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области сообщают.

В соответствии с главой 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» определение местоположения границ объекта недвижимости относится к кадастровой деятельности и осуществляется кадастровыми инженерами в результате проведения кадастровых работ.

В соответствии с частью 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В случае отсутствия в документах 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.

Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее — Требования № 921) установлено, что для подготовки межевого плана используются:

- документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
- нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;
- документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования;
- документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;
- утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства, проектная документация лесных участков;
- решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;
- вступившие в законную силу судебные акты;

- иные предусмотренные законодательством документы.

Для подготовки межевого плана используются картографические материалы, в том числе картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных (далее - ГФД), полученных в результате проведения землеустройства.

В разделе «Заключении кадастрового инженера» указываются меры, предпринятые кадастровыми инженерами для получения документов, подтверждающих уточненное местоположение границ земельного участка, с указанием реквизитов запросов в получении необходимых документов и полученных ответов.

В случае когда документы, указанные в части 10 статьи 22 Закона о регистрации, отсутствуют, и границы земельного участка не закреплены с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, кадастровому инженеру в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указывать, как именно им определялось местоположение границы земельного участка. И приоритетным документом, подтверждающим местоположение уточненных границ земельного участка, является акт согласования границ.

Использование в качестве картографического материала сервиса Яндекс Карты не входят в установленный законодательством перечень документов.

Необходимо отметить, что при уточнении местоположения границ земельных участков, расположенных на территории садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан, вместо проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, а также проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения в состав Приложения могут быть включены извлечения из данных документов либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений, содержащих в том числе сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа.

Уточнение площади земельного участка, в том числе ее увеличение на установленный предельный минимальный размер, возможно только при наличии документов, подтверждающих, что земельный участок существовал на местности в таких границах на протяжении 15 лет и более.

Объекты недвижимости (здания, сооружения), прекратившие свое существование в связи с гибелью или сносом, подлежат снятию с государственного кадастрового учета.

Согласно статье 14 Закона о регистрации:

- государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН);

- государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН.

Документом, подтверждающим прекращение существования объекта недвижимости, является акт обследования, подготовленный в соответствии с требованиями к его подготовке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Требования № 861).

В нарушение пункта 6 Требований № 861 к подготовке акта обследования не заполняются сведения о наличии или отсутствии сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости в реквизите «Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы» титульного листа актов обследования, представленных с обращениями.

В настоящее время в орган регистрации прав для осуществления кадастрового учета земельных участков поступают межевые планы, в которых отсутствует информация из ГФД, а также документы, подтверждающие местоположение границ земельных участков, расположенных на территории садоводческий, огороднических и дачных объединений граждан, а также акты обследования, в которых отсутствуют сведения о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере, а также сведения о наличии (отсутствии) в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости.

В связи с изложенным просим принять меры, направленные на подготовку межевых планов, актов обследования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

После 26.11.2019 при поступлении в орган регистрации прав межевых планов и актов обследования, подготовленных не в соответствии с Требованиями №№ 861, 921 к

их подготовки осуществление кадастрового учета будет приостановлено по основаниям, предусмотренном пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

Руководитель
Управления Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Омской области


С.А. Чаплин

Директор филиала
федерального государственного
бюджетного учреждения «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии» по Омской области


А.Н. Платонов

Яровая Нина Владимировна
8(3812) 72-94-70 (доб. 2301)
Кобец Елена Валентиновна
8(3812) 24-67-08