

**Ассоциация
«Гильдия Кадастровых Инженеров»**

**ПРОВЕДЕНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ
КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров»

Проведение комплексных кадастровых работ

Методические рекомендации

Второе издание, исправленное и дополненное

Москва, 2024

Ивасюк, С. И.

Проведение комплексных кадастровых работ: методические рекомендации – Москва: Ассоциация «Гильдия Кадастровых Инженеров», 2024. – 11 с.

В методических рекомендациях описывается состав исходных документов, необходимых для выполнения комплексных кадастровых работ, порядок уточнения местоположения границ земельных участков, образования земельных участков и исправления реестровых ошибок при выполнении комплексных кадастровых работ.

Методические рекомендации предназначены для заказчиков комплексных кадастровых работ, членов согласительных комиссий, кадастровых инженеров, выполняющих комплексные кадастровые работы.

1. Подготовка к выполнению комплексных кадастровых работ

При подготовке к выполнению комплексных кадастровых работ заказчику необходимо:

- присвоить адреса всем ранее учтенным земельным участкам и зданиям, составить адресную схему территории кадастрового квартала;
- внести сведения о присвоенных адресах в ФИАС и ЕГРН;
- выявить, с использованием адресов, дубли земельных участков и устранить их;
- выявить, с использованием адресов, отсутствующие на местности земельные участки;
- исключить из ЕГРН земельные участки без прав;
- решить вопросы аннулирования прав на отсутствующие на местности земельные участки.

2. Подготовка исходных документов

2.1. До начала комплексных кадастровых работ заказчику необходимо утвердить проект межевания территории в отношении:

- занятых зданиями и сооружениями земельных участков (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 6, пп. 5);
- земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения (221-ФЗ, ст. 42.1, ч. 6, п. 2);
- земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования (221-ФЗ, ст. 42.1, ч. 6, п. 1);
- земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 6, пп. 5);
- земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества (221-ФЗ,

ст. 42.6, ч. 6, пп. 3).

2.2. До начала комплексных кадастровых работ заказчику необходимо собрать, систематизировать и передать исполнителю комплексных кадастровых работ копии имеющихся документов:

- архивные планово-картографические материалы;
- проект организации и застройки территории садоводческого или огородного объединения граждан;
- документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах территории садоводческого или огородного объединения граждан;
- утвержденные Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, составленные на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации;
- копии технических паспортов объектов недвижимости, хранящиеся в органах и организациях по техническому учету и технической инвентаризации.

2.3. При выявлении в ходе кадастровых работ недостатков в составе и содержании исходных материалов и документов, исполнителю рекомендуется немедленно предупредить заказчика о непригодности или недоброкачественности предоставленных заказчиком исходных материалов и документов для выполнения комплексных кадастровых работ.

3. Исходные документы для выполнения комплексных кадастровых работ

В качестве исходных документов при проведении комплексных кадастровых работ используют:

- 1) Сведения Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, учтенных в кадастровом квартале.
- 2) Сведения о присвоенных адресах объектам недвижимости и адресную схему территории кадастрового квартала.

3) Описание границ, содержащееся в документе, подтверждающем право на земельный участок (218-ФЗ, ст. 43, ч. 1.1).

4) Сведения, содержащиеся в документе, определявшем местоположение границ земельного участка при его образовании (218-ФЗ, ст. 43, ч. 1.1), а именно:

- чертеж границ из межевого дела, составленного на основании «Инструкции по межеванию земель» (утвержденной. Роскомземом 08.04.1996);
- описание земельных участков, составленное на основании Приказа Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет»;
- проект планировки территории, составленный на основании закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
- проект межевания территории, составленный на основании Градостроительного кодекса от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, составленные на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

5) Сведения о местоположении границ земельных участков, содержащиеся в землеустроительной документации хранящейся в государственном фонде данных (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 3).

6) Сведения о местоположении границ земельных участков, содержащиеся в материалах федерального фонда пространственных данных (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 3).

7) Сведения о местоположении границ земельных участков, содержащиеся в ситуационных планах в технических паспортах (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 3).

8) Сведения о местоположении границ земельных участков, содержащиеся в планово-картографических материалах, имеющих в органах местного самоуправления (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 3).

9) Проект межевания территории в отношении:

- занятых зданиями и сооружениями земельных участков (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 6, пп. 5);
- земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 6, пп. 2);
- земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 6, пп. 1);
- земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома;

10) Проект организации и застройки территории садоводческого или огородного объединения граждан и документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах такой территории садоводческого или огородного объединения граждан (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 6, пп. 3).

11) Документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах территории садоводческого или огородного объединения граждан (221-ФЗ, ст. 42.6, ч. 6, пп. 3).

4. Получение исходных документов

4.1. Исполнитель направляет запросы для получения исходных материалов и документов в организации, перечисленных в части 3 статьи 42.5 закона 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», а именно:

- в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- в ведомственных фондах пространственных данных – в Роска-

дастре, при необходимости – в Рослесинфорге;

- при наличии такого фонда – в фонде пространственных данных субъекта федерации;
- в органах и организациях по техническому учету и технической инвентаризации;
- в архиве органа местного самоуправления;
- при необходимости – в государственном лесном реестре.

4.2. У владельцев ранее учтенных объектов недвижимости (зданий и земельных участков) запрашивают копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на объекты недвижимости.

4.3. В пояснительной записке карты-плана территории указывают:

- перечень направленных запросов для получения исходных документов;
- перечень полученных исходных документов;
- перечень сообщений об отсутствии запрошенных документов.

5. Определение контуров зданий и сооружений на местности

5.1. В ходе комплексных кадастровых работ устанавливают местоположение контуров всех основных зданий и сооружений по их фактическому положению на местности (часть 4.2 статьи 1 закона 221-ФЗ). Документы, обосновывающие местоположение контуров зданий и сооружений на местности, не требуются.

5.2. В карту-план включают сведения о зданиях и сооружениях, кадастровые номера которых содержатся в ЕГРН и, при этом, отсутствуют сведения о контурах зданий и сооружений или не совпадают с их фактическими контурами.

5.3. Выявленные на местности контуры зданий, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, включают в отдельные сведения о выявленных объектах по установленной форме, которые передают заказчику для оформления выявленных объектов и в территориальный орган

федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора (в территориальное управление Росреестра).

6. Уточнение местоположения границ земельных участков

6.1. При выполнении комплексных кадастровых работ уточняют местоположение границ ранее учтенных земельных участков, описание границ которых отсутствует в ЕГРН.

6.2. Местоположение границ ранее учтенных земельных участков на местности определяют в первую очередь исходя из сведений, содержащихся в документах, подтверждающих право на земельный участок или в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

6.3. При отсутствии описания границ в исходных документах, местоположение границ ранее учтенных земельных участков описывают по расположенным на местности объектам – ограждениям, стенам зданий и др. Описание прохождения границы по рубежам на местности включают в соответствующие разделы карты-плана, что служит обоснованием местоположения уточняемых границ.

6.4. Площадь, заключенная в уточненных границах, сравнивают с предоставленной площадью. При расхождении предоставленной и уточненной площади сверх допустимого значения, проводят установление границ в соответствии с требованиями части 3 настоящей статьи 42.8 закона 218-ФЗ «О кадастровой деятельности». Например, если предоставленная площадь составляет 10 соток, а величина предельного минимального размера земельного участка 4 сотки, то уточненные границы могут включать не более 14 соток. Сведения о фактических границах земельных участков, превышающих допустимое отклонение, включают в сведения о выявленных объектах по установленной форме (приказ Минэкономразвития России от 06.11.2019 №728), которую передает заказчику и в территориальный орган Росреестра, осуществляющий государственный земельный надзор.

6.5. Фактическое землепользование, площадь которого не подтверждается документами, устанавливающими или удостоверяющими права, может быть оформлено в порядке перераспределения со смежными земельными участками и землями или путем оформления дополнительной площади в отдельный земельный участок в установленном законом порядке вне комплексных кадастровых работ.

6.6. Уточняемые границы земельных участков не могут пересекать красные линии или земельные участки общего назначения, установленные проектом межевания или проектом планировки. При отсутствии красных линий и сведений о границах земельных участков общего назначения, границы земельных участков уточняют с учетом противопожарных требований к ширине и конфигурации подъездов к земельным участкам.

7. Исправление реестровых ошибок

7.1. Реестровая ошибка это ошибка, которая допущена лицом, выполнившим кадастровые работы.

Реестровая ошибка содержится в межевом или техническом плане, карте-плане территории, акте обследования, а также в документе, направленном в Росреестр в порядке информационного взаимодействия или в ином законном порядке.

Реестровая ошибка исправляется при получении документа, свидетельствующего о наличии реестровой ошибки и документа, содержащего исправленные сведения.

7.2. Несоответствие фактических границ, выраженных объектами на местности, и описания границ в сведениях ЕГРН не свидетельствует о реестровой ошибке, даже если имеются доказательства существования объектов на местности более 15 лет. О наличии реестровой ошибки могут свидетельствовать документы, на основании которых сведения о местоположении границ земельного участка внесены в ЕГРН. Данная позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС24-4547 по делу

№ А40-36896/2021.

7.3. Документами, свидетельствующими о наличии реестровой ошибки, могут служить:

- чертеж границ из межевого дела, составленного на основании «Инструкции по межеванию земель» (утвержденной. Роскомземом 08.04.1996);
- описание земельных участков, составленное на основании Приказ Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет»;
- проект планировки территории, составленный на основании закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
- проект межевания территории, составленный на основании Градостроительного кодекса от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, составленные на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- чертеж, прилагаемый к правоудостоверяющему документу, поименованному в части 9 статьи 3 закона 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

7.4. В соответствии с рекомендациями Росреестра, изложенными в письме от 12.08.2021 № 18-02508/21@ «О направлении материалов по исправлению реестровых ошибок в сведениях ЕГРН», к реестровым ошибкам относятся следующие случаи:

- пересечение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН между собой;
- топологическая некорректность границ земельных участков (повторяющиеся характерные точки границы, самопересече-

ния, наложения полигонов, наличие в ЕГРН нескольких значений одной и той же характерной точки границы);

- наличие в ЕГРН несоответствия значений площади земельного участка, указанной в ЕГРН и вычисленной в соответствии с координатами характерных точек границ земельного участка, содержащимися в ЕГРН, если точность определения таких координат соответствует установленным требованиям;
- несоответствие площади многоконтурного участка сумме площадей его контуров.

7.5. Микропересечения границ земельных участков, выявленные в описании границ по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, устраняют аналитическим методом со ссылкой на рекомендации Росреестра (письмо Росреестра от 22.07.2022 № 18-6178-ТГ/22 «О направлении методических рекомендации...»).

8. Образование земельных участков

8.1. Образуемые земельные участки включают в карту-план территории на основании:

- проекта межевания территории;
- проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденным в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года « 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- утвержденного проекта организации и застройки территории садоводческого или огородного объединения граждан;

8.2. Образование земельных участков кадастровым инженером законодательство не допускает.

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Гильдия Кадастровых Инженеров»

Номер в государственном реестре СРО: № 011

Электронная почта: info@kadastrsro.ru

Сайт: <http://kadastrsro.ru>

В методических рекомендациях по выполнению комплексных кадастровых работ описан состав исходных документов, порядок уточнения местоположения границ земельных участков, образования земельных участков и исправления реестровых ошибок при выполнении комплексных кадастровых работ.

Методические рекомендации предназначены для заказчиков комплексных кадастровых работ, членов согласительных комиссий, кадастровых инженеров, выполняющих комплексные кадастровые работы.

Методические рекомендации составлены на основе изучения результатов комплексных кадастровых работ в 51 кадастровом квартале 9-и субъектов Российской Федерации, проведенного специалистами Ассоциации «Гильдия Кадастровых Инженеров».