

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 февраля 2024 г. N 18-0862-ТГ/24 Об определении результатов комплексных кадастровых работ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу определения результатов комплексных кадастровых работ (далее - ККР) сообщает.

Под ККР понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов объектов недвижимости, поименованных в части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон N 221-ФЗ).

В результате выполнения ККР возможно образовать земельные участки, осуществить уточнение местоположения границ земельных участков, установить или уточнить местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, обеспечить исправление реестровых ошибок в части местоположения границ объектов недвижимости (часть 2 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ).

Результаты ККР приводят не только к таким экономическим эффектам как увеличение исчисленного удельного земельного налога, повышение инвестиционной привлекательности территорий, формирование эффективной градостроительной и земельной политики, выявление ранее учтенных объектов недвижимости, самовольного захвата земельного участка, самовольных построек, но и имеют не менее важное социальное значение: освобождение правообладателей от оплаты кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, снижение земельных споров, включая освобождение правообладателей от судебных расходов (оплаты землеустроительной экспертизы, услуг представителя).

ККР являются важным мероприятием, непосредственно влияющим на достижение национальной цели развития Российской Федерации в рамках государственной программы Российской Федерации "Национальная система пространственных данных", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 N 2148 (далее - Государственная программа).

Одной из задач Государственной программы является обеспечение полноты и качества сведений в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) в объеме 95% к концу 2030 года в том числе путем увеличения масштаба проведения ККР.

Кроме того с 2023 года наращиванию объемов ККР способствует перечень поручений Президента Российской Федерации от 11.08.2022 N Пр-1424, согласно которому высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации рекомендовано предусматривать в бюджетах субъектов Российской Федерации на очередной финансовый и на плановый период средства на финансирование (софинансирование) мероприятий Государственной программы, в том числе на проведение ККР.

Ежегодно между Росреестром и исполнительными органами субъектов Российской Федерации заключаются соглашения о предоставлении субсидии из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на проведение ККР.

Росреестром оценка эффективности использования субсидии субъектом Российской Федерации в отчетном финансовом году осуществляется на основании сравнения установленного соглашением и фактически достигнутого субъектом Российской Федерации по итогам отчетного финансового года значения результата использования субсидии - количества объектов недвижимости в кадастровых кварталах, в отношении которых проведены ККР.

При этом результатом выполнения ККР является подготовленная карта-план территории (далее - КПТР), содержащая необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных

участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения ККР (статья 42.4 Закона N 221-ФЗ).

Согласно Требованиям к подготовке КПТР, установленным приказом Росреестра от 04.08.2021 N П/0337 (далее - Требования), в КПТР включаются сведения об объектах недвижимости с их координатным описанием, перечень которых установлен в пункте 2 Требований, и в отношении которых по результатам ККР необходимо внести сведения в ЕГРН.

Таким образом, в соответствии с целями и задачами Государственной программы, при определении значений результатов ККР учитываются объекты недвижимости, которые внесены в ЕГРН на основании поступившего в орган регистрации прав КПТР, что способствует наполнению ЕГРН полными и точными сведениями.

В целях повышения качества и эффективности выполнения ККР, а также минимизации случаев, связанных со значительным расхождением прогнозных значений количества объектов недвижимости, расположенных в кадастровом квартале, с фактическим значением объектов недвижимости, включенных в КПТР, исполнительным органам субъекта Российской Федерации, органам местного самоуправления, совместно с территориальными органами Росреестра необходимо учитывать, что:

определяющими критериями при выборе кадастровых кварталов, планируемых к ККР, являются социально-экономическая целесообразность, наличие наибольшего количества земельных участков без границ и объектов капитального строительства без привязки к земельным участкам, наличие массовых реестровых ошибок в местоположении границ объектов недвижимости, наличие утвержденных документов для образования новых земельных участков, предусмотренных частью 6 статьи 42.1 Закона N 221-ФЗ;

в отношении выбранных кадастровых кварталов необходимо обеспечить проведение подготовительных мероприятий на предмет исключения из кадастровых кварталов объектов недвижимости, в случаях предусмотренных законом, в том числе указанных в письме Росреестра от 21.06.2023 N 18-5476-ТГ/23 (прилагается);

достижению результатов использования субсидий способствует заключение контрактов на выполнение ККР, в том числе на образующуюся в ходе закупок экономию, суммарное количество объектов недвижимости которых будет выше плановых значений;

одним из ключевых факторов высоко результативных ККР является организация продуктивного взаимодействия между заказчиком, исполнителем, исполнительными органами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, территориальным органом Росреестра по вопросам, возникающим в ходе проведения работ, в том числе в части оказания содействия исполнителю в получении необходимых документов (материалов);

при определении исполнителя ККР использовать конкурсные процедуры, включающие требования к наличию оборудования, квалификации и опыту исполнителя, или заключать контракты с единственным исполнителем (при наличии такой возможности).

Дополнительно Росреестром направляется для сведения и учета в работе детальная информация по определению объектов недвижимости, в отношении которых проведены ККР, в зависимости от ситуации с объектом недвижимости (прилагается).

Определение значений результатов комплексных кадастровых работ

№	Вид объекта	Ситуация с объектом	Позиция Росреестра	Проводимые мероприятия
Объекты недвижимости, которые <u>учитываются</u> при определении значений результатов ККР				
1.	Земельный участок/ объект капитальног о строительст ва	В ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ объектов недвижимости.	В соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ и пунктом 2 Требований, объекты включаются в КПТР с координатным описанием местоположения их границ и учитываются при определении значений результатов ККР. В ЕГРН вносятся уточненные сведения в отношении таких объектов на основании КПТР.	По результатам внесения сведений из КПТР границы объектов недвижимости уточнены.
2.	Земельный участок/ объект капитальног о строительст ва	Сведения ЕГРН о местоположении границ не соответствуют фактическому местоположению объектов недвижимости (реестровая ошибка).	В соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ и пунктом 2 Требований, объекты включаются в КПТР с координатным описанием местоположения их границ, устраняющим реестровые ошибки, и учитываются при определении значений результатов ККР. В ЕГРН вносятся уточненные сведения в отношении таких объектов на основании КПТР.	По результатам внесения сведений из КПТР реестровые ошибки исправлены.
3.	Земельный участок	Имеются в наличии документы для образования земельного участка, предусмотренные частью 6	В соответствии с частью 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ и пунктом 2 Требований, земельные участки включаются в КПТР с	По результатам внесения сведений из КПТР обеспечено образование новых земельных участков.

№	Вид объекта	Ситуация с объектом	Позиция Росреестра	Проводимые мероприятия
		<p>статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.</p>	<p>координатным описанием образуемых земельных участков, а также в случаях преобразования включаются земельные участки, которые сохранены в измененных границах. Такие земельные участки учитываются при определении значений результатов ККР.</p> <p>В ЕГРН вносятся сведения о новых земельных участках, а также в случае преобразования уточненные сведения о земельных участках, сохранившихся в измененных границах, на основании КПТР.</p>	
4.	Земельный участок	<p>Границы земельного участка не уточнены или имеется реестровая ошибка, в ходе ККР представлены уточненные сведения о его границах, но при этом правообладателем земельного участка направлены возражения относительно местоположения его границ.</p>	<p>Информация о возражениях правообладателей отражается в разделе КПТР «Акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ» и в заключении согласительной комиссии.</p> <p>В ЕГРН вносятся сведения о местоположении границ земельных участков, а также указываются сведения о наличии земельного спора о местоположении границ с учетом заключений согласительной комиссии.</p> <p>Земельные участки включаются в КПТР и учитываются при определении значений результатов ККР.</p>	<p>По результатам внесения сведений из КПТР границы земельных участков уточнены (реестровые ошибки исправлены).</p> <p>Согласно пункту 2 части 17 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ при согласовании местоположения границ или частей границ земельного участка в рамках выполнения ККР местоположение таких границ или их частей считается спорным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка представлены заинтересованными лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, за исключением случаев, если земельный спор о местоположении границ земельного участка был разрешен в судебном порядке.</p> <p>В соответствии с частью 5 статьи 43 Закона № 218-ФЗ в отношении земельных участков, местоположение границ которых в</p>

№	Вид объекта	Ситуация с объектом	Позиция Росреестра	Проводимые мероприятия
				соответствии с федеральным законом считается спорным по результатам выполнения ККР, осуществляется внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ таких земельных участков, а также сведений о наличии земельного спора о местоположении границ таких земельных участков с учетом заключений согласительной комиссии.
5	Земельный участок	Площадь по результатам измерений увеличивается более, чем предельно-минимальный размер или более 10%, если такой размер не установлен.	Объект включается в КПТР и учитывается, как объект при определении значений результатов ККР.	<p>1. Исполнитель устанавливает местоположение границ и площадь земельного участка до размера, соответствующего требованиям, указанным части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ и включает сведения в КПТР для внесения в ЕГРН.</p> <p>2. О невнесенной в ЕГРН запользованной части земельного участка исполнитель готовит информацию в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ и направляет в орган уполномоченный на распоряжение земельными участками в соответствии со статьей 39.2 Земельного Кодекса РФ.</p>
Объекты недвижимости, которые не учитываются при определении значений результатов ККР				
6	Земельный участок/ объект капитальног о строительст ва	Сведения ЕГРН о координатах характерных точек границ соответствуют фактическому местоположению объектов недвижимости.	В соответствии с частью 4 статьи 24.1 Закона № 218-ФЗ, пунктом 72 Требований, сведения о местоположении границ (контуров) таких объектов недвижимости отражаются в графической части КПТР в разделе «Схема границ земельных участков». Информация о таких объектах с указанием кадастровых	Необходимость в проведении мероприятий отсутствует.

№	Вид объекта	Ситуация с объектом	Позиция Росреестра	Проводимые мероприятия
			<p>номеров также целесообразно указать в разделе КПТР «Пояснительная записка».</p> <p>При этом такие объекты не учитываются при определении значений результатов ККР, поскольку внесение изменений в сведения ЕГРН о таких объектах не требуется.</p>	
7	Земельный участок	Площадь земельного участка по результатам измерений в ходе ККР уменьшается более чем на 10%, но при этом отсутствует согласие правообладателя с результатами ККР.	Объект включается в КПТР в раздел «Пояснительная записка» и не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения в ЕГРН не внесены.	В случае, если отказ правообладателя от уточнения местоположения границ земельного участка, в результате которого площадь его участка уменьшается более чем на 10%, влечет невозможность исправления реестровых ошибок в местоположении смежных с ним земельных участков и иных земельных участков, правообладатели земельных участков, чье право нарушено, могут обратиться в судебные органы в целях рассмотрения земельного спора.
8	Земельный участок/ объект капитальног о строительст ва	Не идентифицированы на местности (ранее учтенные объекты).	Объект включается в КПТР в раздел «Пояснительная записка» и не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения в ЕГРН не внесены.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель в возможно короткий срок представляет информацию о таких объектах в ТУ Росреестра и заказчику. 2. ТУ Росреестра проводит анализ документов, послуживших основанием для внесения сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН, по результатам которого проводит соответствующие мероприятия (верификация данных (исключение дублей), уточнение сведений о кадастровом квартале, снятие с государственного кадастрового учета). 3. При необходимости орган местного самоуправления совместно с исполнителем

№	Вид объекта	Ситуация с объектом	Позиция Росреестра	Проводимые мероприятия
				ККР проводит обследование территории, в том числе в рамках выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.
9	Объект капитального строительства	Фактически прекратил существование (разрушен, снесен).	<p>В связи с фактической гибелью объекта в разделе «Пояснительная записка» отражаются соответствующие пояснения с указанием кадастровых номеров, прекративших существование объектов.</p> <p>Объект не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения о нем в ЕГРН не внесены.</p>	<p>1. Исполнитель в возможно короткий срок представляет информацию о таких объектах в ТУ Росреестра и заказчику.</p> <p>2. Уполномоченный орган (орган местного самоуправления) в силу части 8 статьи 69.1 Закон № 218-ФЗ обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости. При этом подготовка и представление в орган регистрации прав акта обследования не требуется, снятие с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости осуществляется на основании заявления уполномоченного органа с приложением акта осмотра такого объекта недвижимости, подготовленного в порядке, предусмотренном пунктом 5 части 6 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, письменного согласия собственника (собственников) объекта недвижимости на осуществление государственной регистрации прекращения права на данный объект недвижимости. Снятие с учета на основании акта осмотра возможно только в рамках выявления правообладателя объекта недвижимости.</p>
10	Земельный участок	Расположен в другом кадастровом квартале полностью или более чем на 50%.	Объект включается в КПТР в раздел «Пояснительная записка» и не учитывается при определении значений результатов ККР,	<p>1. Исполнитель в возможно короткий срок представляет информацию о таких объектах в ТО Росреестра и заказчику.</p> <p>2. Территориальный орган Росреестра проводит анализ документов, послуживших</p>

№	Вид объекта	Ситуация с объектом	Позиция Росреестра	Проводимые мероприятия
			поскольку сведения в ЕГРН о нем не внесены.	<p>основанием для внесения сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН, по результатам которого проводит соответствующие мероприятия (верификация данных (исключение дублей), уточнение сведений о кадастровом квартале, снятие с государственного кадастрового учета).</p> <p>3. При необходимости орган местного самоуправления совместно с исполнителем ККР проводит обследование территории, в том числе в рамках выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.</p>
11	Земельный участок/объект капитального строительства	В ходе ККР выявлены объекты, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих лиц отсутствуют правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы.	Объект включается в КПТР в раздел «Пояснительная записка» и не учитывается при определении значений результатов ККР, поскольку сведения в ЕГРН не внесены.	Исполнитель ККР направляет сведения о выявленных объектах в уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора орган (пункт 4.1 часть 4 статья 42.1 Закона 221-ФЗ).

Список сокращенных наименований:

ККР – комплексные кадастровые работы;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

КПТР – карта-план территорий;

Закон № 221-ФЗ – Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Закон № 218-ФЗ – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».