



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронежское шоссе ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

РЗ.04.2014 № 14-04653/14

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

✓ Директору  
ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директору  
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Краснодарскому краю

А.А. Долгову

18600/14  
07 АПР 2014  
3

Уважаемые коллеги!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление Росреестра), рассмотрев материалы, представленные ФГБУ «ФКП Росреестра» и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю в рамках рассмотрения обращений Матушкина Д.В., Авджян М.Х., Асланиди Е.Б., Асланиди Т.Г., Саакяна Х.Н, Куадже Ю.А., поступивших из Минэкономразвития России, сообщает.

Анализ информации, представленной ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалом по Краснодарскому краю, показал, что решения об отказах в осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельных участков, указанные в обращениях заявителей (далее – Решения), были приняты по основаниям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

В этой связи отмечаем.

В соответствии с частью 9 статьи 38 Закона о кадастре при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов

искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Согласно части 1 статьи 38 Закона о кадастре, пункту 22 требований к подготовке межевого плана, в том числе особенностей подготовки межевого плана в отношении земельных участков, указанных в части 10 статьи 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 (далее – Требования), межевой план составляется на основе сведений государственного кадастра недвижимости об определенном земельном участке (кадастровой выписки) и (или) сведений об определенной территории (кадастрового плана территории). При необходимости для подготовки межевого плана могут быть использованы картографические материалы и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются иные предусмотренные пунктом 23 Требования документы, в том числе документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, утвержденные в установленном порядке проекты границ земельных участков, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения.

Если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные в подпунктах 4, 5, 7 и 8 пункта 23 Требования, подлинники или копии таких документов включаются в состав приложения к межевому плану. 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 к межевому плану могут быть включены извлечения из данных документов либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений, и так далее (пункт 27 Требования).

Согласно пункту 70.1 Требованиям:

выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка проводится на основании документов, перечисленных в части 9 статьи 38 Закона о кадастре. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные» межевого плана;

при отсутствии указанных документов местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности масштаба 1:5 000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности 15 и более лет. При этом указанные документы или их копии в состав приложения к межевому плану не включаются;

в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

При этом обоснование местоположения уточненных границ земельного участка кадастровому инженеру следует приводить в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, во всех случаях уточнения местоположения границ земельных участков.

В случае отсутствия в межевом плане раздела «Заключение кадастрового инженера» либо отсутствия в составе приложения межевого плана документов, указанных в части 9 статьи 38 Закона о кадастре, существенном изменении конфигурации земельного участка после уточнения местоположения его границ по отношению к конфигурации, содержащейся в таких документах, либо отсутствии с заключением кадастрового инженера сведений, подтверждающих, в том числе с использованием картографической основы государственного кадастра недвижимости, фактическое местоположение границ земельного участка, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельного участка по основанию, указанному в части 4 статьи 27 Закона о кадастре.

При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевых планов, представленных в орган кадастрового учета, отсутствовало обоснование увеличения площади земельных участков. Также в составе указанных межевых планов отсутствовали документы, предусмотренные частью 9 статьи 38 Закона о кадастре. Однако в Решениях отсутствует указание на то, что Решения приняты также и на основании части 4 статьи 27 Закона о кадастре.

В этой связи обращаем внимание, что в решении об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков должны быть указаны все основания, которые препятствуют осуществлению такого кадастрового учета.

О результатах исполнения поручения и принятых мерах следует сообщить в Управление Росреестра **в срок до 24.04.2014**, в том числе продублировав информацию по электронной почте: [Volskaya\\_NN@rosreestr.ru](mailto:Volskaya_NN@rosreestr.ru).

Начальник Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко