Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 26 сентября 2014 г. N ОГ-Д23-7359

ПО ВОПРОСУ

ЗАПОЛНЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА В СЛУЧАЕ ВЫЯВЛЕНИЯ

НЕСООТВЕТСТВИЯ СВЕДЕНИЙ О ФАКТИЧЕСКОМ РАСПОЛОЖЕНИИ ЗДАНИЯ

НА ОПРЕДЕЛЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ТАКИМ СВЕДЕНИЯМ,

СОДЕРЖАЩИМСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с [Положением](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA0DC6BBE6E9D805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6C0DDF67G) о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

КонсультантПлюс: примечание.

С 1 января 2017 года Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA0DC68BE619C805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6F0BDF6CG) от 03.07.2016 N 361-ФЗ внесены существенные изменения в Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA0DE68BC6398805C478D20DBE8DD6DG) от 24.07.2007 N 221-ФЗ, в частности изменено его наименование на "О кадастровой деятельности". С этого же срока государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляются в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA0DC68B0669E805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6D05DF6EG) от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Обращаем внимание, что административного порядка признания незаконными решений, принимаемых органом кадастрового учета, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD6DG) от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) не предусмотрено.

В связи с этим, учитывая положения [статьи 11](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA0DC69B16E9F805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6C0ADF66G) Гражданского кодекса Российской Федерации, [части 10 статьи 26](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F68E6DF6AG) Закона о кадастре, урегулирование указанных вопросов возможно в судебном порядке.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

По информации, представленной Росреестром:

по результатам рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним технического плана здания органом кадастрового учета принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета в соответствии с [пунктом 5 части 2 статьи 26](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F68E1DF67G) Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре);

по результатам рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и представленного с ним технического плана здания органом кадастрового учета принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (далее - Решение) в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 26](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6E0EDF6AG) Закона о кадастре.

В обоих указанных случаях органом кадастрового учета выявлено несоответствие сведений об объекте недвижимости, содержащихся в разделах текстовой и графической частей технического плана здания.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, во втором рассмотренном случае в Решении некорректно указано положение [Закона](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD6DG) о кадастре в качестве основания приостановления.

Согласно [пункту 1 части 2 статьи 26](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6E0EDF6AG) Закона о кадастре осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается, если имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого государственного кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения).

При этом, как указано выше, Решение было принято в результате рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости. Учитывая положения [части 1 статьи 4](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6C0EDF6AG), [части 1 статьи 16](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F68E2DF6FG) Закона о кадастре, на момент постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости в государственном кадастре недвижимости отсутствуют кадастровые сведения о таком объекте недвижимости.

Исходя из комплексного анализа положений [Требований](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D76BBE6F9D805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE5DF6DG) к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. N 403 (далее - Требования), сведения, содержащиеся в разделах текстовой части технического плана, должны соответствовать сведениям, содержащимся в разделах графической части технического плана.

Согласно [пункту 45](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D76BBE6F9D805C478D20DBE8DD198A5EB01F69E4DF6CG) Требований в случаях, когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в состав технического плана включается раздел "Заключение кадастрового инженера", в котором приводятся результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии).

Таким образом, если в ходе кадастровых работ установлено, что фактическое местоположение здания относительно границ земельного участка будет не соответствовать таким сведениям при внесении их в государственный кадастр недвижимости (то есть в государственном кадастре недвижимости содержится техническая или кадастровая ошибка в сведениях о местоположении границ такого земельного участка либо смежного земельного участка), по мнению Департамента недвижимости, в соответствующих разделах технического плана необходимо указывать сведения о фактическом местоположении здания в границах земельного участка, а также в соответствии с [пунктом 45](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D76BBE6F9D805C478D20DBE8DD198A5EB01F69E4DF6CG) Требований отразить информацию о таком несоответствии в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана.

При этом, в указанном случае орган кадастрового учета при внесении таких сведений в государственный кадастр недвижимости, по мнению Департамента недвижимости, должен исправить техническую ошибку в сведениях государственного кадастра недвижимости либо, при отсутствии технической ошибки, принять предусмотренное [частью 5 статьи 28](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F68E7DF67G) Закона о кадастре решение о необходимости устранения кадастровой ошибки и направить его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки в установленном [частью 4 статьи 28](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF690DDF6FG) Закона о кадастре порядке.

Необходимо отметить, что позиция Росреестра по указанному вопросу совпадает с мнением Департамента недвижимости.

Технические или кадастровые ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков исправляются в порядке, предусмотренном [статьей 28](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6E0ADF6AG) Закона о кадастре.

Кроме того, в соответствии с [частью 3.1 статьи 25](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F68E0DF66G) Закона о кадастре если при постановке на государственный кадастровый учет или при государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ других земельных участков (далее - смежные земельные участки), и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. В случае, если площадь земельного участка, границы которого уточняются в ходе кадастровых работ, соответствует утвержденным в соответствии с земельным законодательством нормам отвода земель и на этом земельном участке находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие правообладателю этого земельного участка, местоположение границ земельных участков считается согласованным в случаях, указанных в [статье 40](consultantplus://offline/ref=64967A09EBF4D94CFF9F6C0EA8F5E7ACA3D760BD6092805C478D20DBE8DD198A5EB01F6BE2FF6F05DF6AG) Закона о кадастре.

В дополнение сообщаем, что позиция Департамента недвижимости по вопросу заполнения технического плана в случае выявления при выполнении кадастровых работ несоответствия фактического расположения здания на определенном земельном участке содержится в письме от 14 марта 2013 г. N ОГ-Д23-1240 (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России).