**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ"**

**ПИСЬМО**

**от 21 декабря 2015 г. N 10-4579-КЛ**

**ОБ ИСПОЛНЕНИИ ПОРУЧЕНИЯ**

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее - Учреждение) во исполнение поручения Росреестра рассмотрело обращение и, в рамках своей компетенции, сообщает.

1. В соответствии с частью 10 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 N [221-ФЗ](http://rulaws.ru/laws/Federalnyy-zakon-ot-24.07.2007-N-221-FZ/) "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

Согласно пункту 2 статьи [11.3 Земельного кодекса](http://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/Glava-I.1/Statya-11.3/) Российской Федерации (далее - ЗК РФ) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 данной статьи.

В соответствии с пунктом 3 статьи [11.3 ЗК РФ](http://rulaws.ru/Zemelnyy-kodeks/Glava-I.1/Statya-11.3/) исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Исходя из положений [Градостроительного кодекса](http://rulaws.ru/Gradostroitelnyy-kodeks/) Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

Таким образом, в границах кварталов и микрорайонов, застроенных многоквартирными домами, образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе в иных целях, не связанных с реализацией прав собственников помещений в многоквартирном доме.

В указанном случае образование земельного участка на основании схемы расположения земельного участка не допускается.

Частью 6.1 статьи 38 Закона о кадастре предусмотрено, что в случае образования земельного участка в соответствии с утвержденными схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков обязательным приложением к межевому плану является данная схема, этот проект или эта проектная документация, за исключением случая, если проект межевания территории уже представлялся в орган кадастрового учета.

Согласно пункту 22 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);

2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;

3) документация по планировке территории (проекты межевания территорий);

4) документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании;

5) утвержденные в установленном порядке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;

6) утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства;

7) решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

8) вступившие в законную силу судебные акты;

9) иные предусмотренные законодательством документы.

Таким образом, по мнению Учреждения, при поступлении в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и межевого плана, подготовленного по результатам выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка в границах кварталов и микрорайонов, застроенных многоквартирными домами, в составе приложения к которому вместо утвержденного проекта межевания территории приложена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, органу кадастрового учета следует принять решение о приостановлении осуществления кадастрового учета на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре, в связи с тем, что необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Закона о кадастре.

2. В соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 15 Закона о кадастре органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с указанной статьей, обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений, в том числе об утверждении проекта межевания территории.

На основании части 4 статьи 15 Закона о кадастре перечень и содержание документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган кадастрового учета в случаях, установленных частями 1 - 3.2 статьи 15 Закона о кадастре, порядок их направления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, требования к формату таких документов в электронной форме установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 N [71](http://rulaws.ru/goverment/Postanovlenie-Pravitelstva-RF-ot-03.02.2014-N-71/) "Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме" (далее - Правила).

Пунктом 6(2) Правил предусмотрено, что в случае принятия решения об утверждении проекта межевания территории федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или орган управления особыми экономическими зонами направляет в орган кадастрового учета документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об утверждении проекта межевания территории, а также копию проекта межевания территории.

Согласно части 7 статьи 15 Закона о кадастре в случае, если указанные в частях 1 и 2 статьи 15 Закона о кадастре сведения не поступили в государственный кадастр недвижимости в сроки, установленные статьей 15 Закона о кадастре, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о внесении соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости. Орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает содержащие указанные сведения документы в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

Таким образом, по мнению Учреждения, часть 7 статьи 15 Закона о кадастре не применяется в случае поступления в орган кадастрового учета от заинтересованного лица заявления о постановке на учет объекта недвижимости.

Учреждение просит направить позицию Росреестра о необходимости органу кадастрового учета самостоятельно запрашивать сведения об утвержденном проекте межевания территории в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 15 Закона о кадастре в случае поступления в орган кадастрового учета от заинтересованного лица заявления о постановке на кадастровый учет земельного участка, образованного в соответствии с проектом межевания территории из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и отсутствия в составе межевого плана указанного проекта межевания территории (без заявления о внесении соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости).

Заместитель директора

К.А.ЛИТВИНЦЕВ