



Кадастровым инженерам  
для учета в работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»  
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)  
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116  
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65  
E-mail: [info@kades.ru](mailto:info@kades.ru); [www.kades.ru](http://www.kades.ru)  
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,  
ИНН/КПП 6164299013/616201001

**2020/исх/О/0692 от 10.11.2020г.**

от

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают обращения кадастровых инженеров, являющихся членами Ассоциации, относительно возможности применения положений методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003 (далее – МРЗ), а также Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996 (далее – Инструкция).

В рамках своей компетенции, относительно возможности применения МРЗ при проведении кадастровых работ, сообщаем.

Так, согласно статье 1 Федерального закона от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве» (далее – Закон N 78-ФЗ) объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также части таких территорий.

Частью 4 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон N 221-ФЗ) установлено, что кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 Закона N 221-ФЗ (далее - кадастровый инженер).

Часть 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон N 218-ФЗ) определяет государственный кадастровый учет недвижимого имущества как внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости).

Таким образом, объекты недвижимости, в отношении которых осуществляется подготовка документов, предусмотренных статьей 37 Закона N 221-ФЗ, не являются объектами землеустройства в понимании МРЗ и Закона N 78-ФЗ и, следовательно, на такие документы не распространяются требования МРЗ и Закона N 78-ФЗ.

Общие требования к составу документов, указанных в статье 37 Закона N 218-ФЗ и являющихся результатом кадастровых работ (межевой план, технический план, акт обследования), установлены статьями 22, 24 и 23 Закона N 218-ФЗ соответственно.

Учитывая изложенное, применение норм, изложенных в МРЗ, при выполнении кадастровых работ не допустимо ввиду того, что они распространяются на объекты землеустройства, а не на объекты недвижимости.

Относительно применения Инструкции при осуществлении кадастровой деятельности, сообщаем.

Частью 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ установлено, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно пункту 1.1 Инструкции межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

Как следует из пункта 16.1 Инструкции по завершении межевых работ производитель работ формирует и сдает в комитет по земельным ресурсам и землеустройству межевое дело.

Однако, частью 1 статьи 22 Закона N 218-ФЗ установлено, что межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены

определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Таким образом, на данный момент единственным документом, который может содержать в себе как сведения об образуемых участках, так и уточненные сведения о земельных участках, является межевой план.

В силу части 13 статьи 22 Закона N 218-ФЗ форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Такие требования установлены приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921.

Следовательно, применении положений Инструкции для проведения кадастровых работ противоречит нормам Закона N 218-ФЗ.

Генеральный директор  
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская