|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Вопрос | Ответ |
| 1 | Насколько полными указывать сведения в разделе «Сведения об объекте», строке «Иные характеристики объекта» карты-плана зоны с особыми условиями использования территории (допустим зона охраны ЛЭП)? В данной графе указываются сведения об ограничениях использования установленные для данной зоны различными законами и постановлениями. Нужно указывать все досконально ограничения из всех источников или достаточно общих (сокращенных) требований? | В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 23.11.2018 №650 в строке "Иные характеристики объекта" раздела "Сведения об объекте" указываются иные характеристики объекта (при необходимости). В этот элемент можно включить ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны.Ограничения использования объектов недвижимости в границах зон устанавливаются нормативно-правовыми актами Правительства РФ, например, в отношении охранных зон ЛЭП – пункт 8 правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утвержденных постановлением Правительства России от 24.02.2009 №160. Необходимо указывать все ограничения предусмотренные таким нормативным правовым актом. |
| 2 | Перепланировка (реконструкция) домов блокированной жилой застройки, осуществляется через проект и разрешение (так как согласно ЖК данные дома относятся к МКД) или все же через уведомление по принципу индивидуальных жилых домов.  | В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.В соответствии со статьёй 1 Градостроительного кодекса объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.Вместе с тем в соответствии с частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.Таким образом, определение жилого дома блокированной застройки не соотносится с определением жилого дома, закрепленным в Жилищном кодексе и определением объект индивидуального жилищного строительства, закрепленным в Градостроительном кодексе. Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов, являются реконструкцией согласно ст.1 Градостроительного кодекса.В соответствии с частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) и проектной документацией.Согласно части 1 и части 10 статьи 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений, в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.С учетом Свода правил "СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001", введенных в действие с 20 мая 2011 г. приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. N 789, при вводе жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию, постановка на государственный кадастровый учет каждого блока в таком доме осуществляется в качестве отдельного здания с назначением "жилое".Таким образом, при реконструкции блоков в жилом доме блокированной застройки, разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию, а также технический план, подготовленный на основании проектной документации будут являться основанием государственного кадастрового учета.  |
| 3 | В ближайшее время «появится гаражная амнистия», как наши регистраторы видят ее, на основании чего можно будет все же зарегистрировать помещение гаражей в кооперативах, выстроенных до 2004 года.  | Внесение изменений в статью 70 Закона  Государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, и который предоставлен в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ«О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такого гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой гараж, которые осуществляются по заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления после государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, государственного кадастрового учета гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрации права собственности гражданина на гараж обязан передать собственнику указанных объектов выданные в соответствии с частью 1 статьи 28 настоящего Федерального закона выписки из Единого государственного реестра недвижимости об указанных объектах недвижимости.До 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (далее в настоящей статье - Градостроительный кодекс Российской Федерации) имеет право на регистрацию гаража на основании документов:документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка, из которого образован или должен быть образован испрашиваемый земельный участок, гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, или документ, подтверждающий приобретение указанными кооперативом либо организацией права на использование такого земельного участка по иным основаниям;решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иной документ, устанавливающий такое распределение, и (или) документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату таким гражданином пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной, и (или) подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или указанным гражданином;схема расположения земельного участка (в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок);документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя);выписка из единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель.В случае отсутствия у гражданина документа, подтверждающего предоставление или иное выделение ему земельного участка либо возникновение у него права на использование такого земельного участка по иным основаниям, к заявлению может быть приложен один или несколько из следующих документов:заключенные до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, и (или) договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг;документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 года в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учета и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на заявителя в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
| 4 | Применение пункта 3 статьи 11.7 Земельного кодекса РФ в каких случаях возможно проведение данных работ? Когда данная статья ЗК РФ применима.  | Согласно п. 3 ст. 11.7 ЗК РФ перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой (в том числе перераспределение между земельными участками, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и землями и земельными участками, которые не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута) и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены гл. V.4 ЗК РФ.В ст. 39.28 ЗК РФ установлены случаи и основания перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.Подобное перераспределение допускается в следующих случаях:- перераспределение таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;- перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;- перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;- земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных ст. 49 ЗК РФ, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.Перераспределение указанных выше земель осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки (п. 2 ст. 39.28 ЗК РФ).Перераспределение осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка (п. 3 ст. 39.28 ЗК РФ).Обязательными приложениями к соглашению о перераспределении являются кадастровый паспорт земельного участка или кадастровые паспорта земельных участков, которые образуются в результате перераспределения (п. 4 ст. 39.28 ЗК РФ).Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения осуществляется за плату, размер которой определяется Правительством РФ, субъектом РФ или органом местного самоуправления, в зависимости от того, в чьей собственности находился земельный участок (п. 5 ст. 39.28 ЗК РФ). |
| 5 | Был построен по разрешению на строительство дом. Через время решили поменять назначение дома на баню и построить новый дом. Разрешение на строительство нового дома получено. Требуется поменять назначение дома на баню. Администрация постановление о смене назначения на баню не выдает.  | Пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" определено понятие "хозяйственные постройки" - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.Таким образом баня отнесена к хозяйственным постройкам.В соответствии с пунктами 9, 10, 11 части 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ в ЕГРН вносятся в качестве дополнительных сведения в том числе о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание; о назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение; о наименовании здания при наличии такого наименования.Принимая во внимание изложенное, хозяйственные постройки имеют назначение "нежилое".Порядок перевода нежилого здания в жилое или, наоборот, жилого в нежилое (то есть изменение его назначения) в законодательстве не урегулирован. Жилищным кодексом РФ правила перевода из нежилого в жилое и наоборот установлены только для помещений (гл. 3 ЖК РФ).Таким образом осуществить перевод жилого дома в нежилой возможно путем реконструкции такого дома.  |
| 6 | Возможно ли разделить земельный участок в изменённых границах если существует несоответствие площади и координат у исходного земельного участка? | Возможно в сведениях об исходном земельном участке имеет место реестровая ошибка. В таком случае возможно подготовить межевой план в соответствии с пунктом 20 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2018 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», в виде одного документа, в случаях если для образования земельных участков необходимо проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границы исходного земельного участка, оформляются: межевой план по уточнению местоположения границы земельного участка и межевой план по образованию земельных участков |
| 7 | Необходимо ли включать в состав технического плана акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки.  | Часть 10 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.Пункт 20 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме.Статья 28 Жилищного кодекса Российской Федерации Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.Часть 1 статьи 32 Закона органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение (если не требуется проведение работ по перепланировке) или об утверждении акта приемочной комиссии (в случае проведения работ по перепланировке).В соответствии со статьей 33 Закона в случае, если указанные в частях 1 настоящего Федерального закона сведения не внесены в Единый государственный реестр недвижимости в сроки, установленные статьей 34 настоящего Федерального закона, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления, указанного в [части 1](#Par0) настоящей статьи, самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в органах государственной власти и органах местного самоуправления. |