



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Томской области

(Управление Росреестра по Томской области)

ул. Пушкина, 34/1, г. Томск, 634003

тел./факс: 8(3822) 65-66-59, e-mail: kancler@rosreg.tomline.ru

ОКПО 73741537 ОГРН 1047000304823

ИНН/КПП 7017107837/701701001

27.07.2017

№ 05-0500-13/55

на №

от

Саморегулируемые
организации кадастровых
инженеров
(по списку)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее – Управление) по итогам заседания Рабочей группы от 07.07.2017 по вопросам организации взаимодействия Управления и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Томской области в реализации по применению положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) направляет Вам рекомендации кадастровым инженерам по включению необходимой информации в межевые и технические планы, предоставляемые в орган государственной регистрации прав для осуществления кадастрового учета.

1. В соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пп. 4, 6 ст. 11.4 ЗК РФ земельные участки, образуются при разделе земельного участка, который сохраняется в измененных границах (исходный земельный участок).

Согласно ст. 11.5 ЗК РФ выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Порядок единой процедуры осуществления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав объектов недвижимости установлен ст. 14, 41 Закона о регистрации.

При осуществлении государственного кадастрового учёта предоставляется межевой план. Требования к межевому плану установлены ст. 22 Закона о регистрации и Приказом Министерства Экономического развития Российской

Федерации от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования).

В соответствии с п. 10 Требования, раздел «Сведения об измененных земельных участках» включается в состав межевого плана в случае, если межевой план подготавливается в результате кадастровых работ по образованию земельного участка (земельных участков) путём выдела в счёт доли (долей) в праве общей собственности, раздела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации преобразования земельного участка, в результате которого исходный земельный сохраняется в изменённых границах.

Однако, используемая версия программного комплекса XML-схема межевого плана не позволяет указывать такую информацию в соответствующем разделе.

На основании изложенного рекомендуем кадастровым инженерам при подготовке межевого плана указывать площадь исходного земельного участка, который сохраняется в изменённых границах в разделе «Заключение кадастрового инженера».

2. В соответствии с п. 21 Требования межевой план составляется на основе сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) об определённом земельном участке.

Однако, в ходе проведения правовой экспертизы представленных межевых планов для осуществления государственного кадастрового учёта земельных участков (учёта изменений земельных участков) государственными регистраторами прав выявляются факты использования сведений, утративших свою актуальность.

В связи с чем, рекомендуем кадастровым инженерам:

- при подготовке межевого плана проверять на актуальность сведения, содержащиеся в кадастровом плане территории (далее - КПТ). КПТ должен содержать актуальные сведения ЕГРН;

- сведения, содержащиеся в ЕГРН, получать в электронном виде посредством сервиса «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» с помощью ключа доступа или любым иным доступным способом;

- осуществлять предварительную проверку межевых планов в «Личном кабинете кадастрового инженера» на официальном сайте Росреестра.

3. В орган кадастрового учёта поступают заявления об осуществлении государственного учёта земельных участков с видом разрешенного использования «для ритуальной деятельности», расположенных на землях сельскохозяйственного использования.

В соответствии с п.1 ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Согласно п. 4 ст. 78 ЗК РФ земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более

тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

В соответствии со ст. 99 ЗК РФ земли гражданских захоронений относятся к землям историко-культурного назначения и землям иного специального назначения. Как и земли иных категорий, они должны быть оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства и использоваться строго по назначению.

В соответствии со ст. 35 Градостроительного кодекса РФ в состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые, в том числе, кладбищами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

На основании изложенного, осуществление государственного кадастрового учёта земельных участков с видом разрешенного использования «для ритуальной деятельности», расположенных на землях сельскохозяйственного использования, не представляется возможным.

Необходимо изменить категорию земельного участка с видом разрешенного использования «для ритуальной деятельности» на соответствующую категорию, либо внести изменения в правила землепользования и застройки, а также в Генеральный план сельского поселения, включив образуемые земельные участки в состав границ поселения.

Дополнительно обращаем Ваше внимание, что в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 12.01.1996 №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших.

Земельный участок, отводимый под кладбище, должен соответствовать гигиеническим требованиям к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения, утверждённых Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 №84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11».

4. Закон о регистрации и Требования к подготовке технического плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 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» не содержат норм, предполагающих подготовку технических планов объектов недвижимости на основании рабочей документации.

Пунктами 8, 9, 10 статьи 24 Закона о регистрации установлено, что сведения о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, указываются в техническом плане на основании проектной документации таких объектов недвижимости; сведения о помещении или машино-месте указываются в техническом плане на основании проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место.

Таким образом в силу норм действующего законодательства технический план объекта недвижимости не может быть подготовлен на основании рабочей документации. Для подготовки технического плана объекта недвижимости используется проектная документация соответствующего объекта.

5. В статье 40 Закона о регистрации закреплены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства.

Так, согласно части 10 ст. 40 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Для постановки объектов недвижимости (ОКС) на кадастровый учет, а в некоторых случаях и в качестве правоустанавливающего документа, необходимо представление в регистрирующий орган технического плана.

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений и другие требования, утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 № 953.

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

При поступлении документов на государственную регистрацию прав в отношении линейных объектов недвижимости (объекты трубопроводного транспорта) и подземных сооружений, в том числе сооружений, созданных с применением технологии горизонтально-направленного бурения, части которого находятся под поверхностью земельных участков, у государственных регистраторов прав возникает вопрос, каким образом определить, что представленные линейные объекты недвижимости (объекты трубопроводного транспорта) и подземные сооружения относятся именно объектам, созданным с

применением технологии горизонтально-направленного бурения (если данная информация не содержится в представленных на государственную регистрацию прав документах).

На практике возникают проблемы при выяснении вопроса – какое создано сооружение (надземное или подземное), а также вопроса о предоставлении правоустанавливающих документов на земельные участки, на которых расположены такие объекты (поскольку необходимость оформления прав на земельные участки, на которых расположены подземные сооружения, в том числе сооружения, созданные с применением технологии горизонтально-направленного бурения, законодательством не предусмотрена).

В связи с чем, кадастровым инженерам рекомендуется:

- в состав технического плана включать сведения из проектной документации об объекте, его расположении на земельном участке, и прикладывать проектную документацию;

- в разделе «заключение кадастрового инженера» указывать полное описание объекта, а также указывать, если линейное сооружение состоит из разных частей (надземных, подземных), на каких земельных участках расположены соответствующие надземные и подземные части, а также о том, что объект недвижимости создан с применением технологии горизонтально-направленного бурения (если такой метод применялся при создании объекта) со ссылками на документы, предусмотренные законом (части 8-10 ст.24 ФЗ-218).

- в случае отсутствия проектной документации и правоустанавливающих документов на землю указывать в разделе «заключение кадастрового инженера» документы, на основании которых предоставлялся земельный участок для размещения линейного объекта.

Просим Вас довести указанную информацию до кадастровых инженеров-членов саморегулируемой организации.

Кроме того, просим Вас на основании информации от кадастровых инженеров направить в наш адрес сведения об использовании кадастровыми инженерами сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», а также о возникающих вопросах и проблемах при использовании данного сервиса.

Исполняющая обязанности
руководителя Управления

Н.А.Черкасова