

ПРОТОКОЛ

проведения встречи руководства Управления Росреестра по Краснодарскому краю (Управление) и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (Филиал) с кадастровыми инженерами Северной группы*

г.Краснодар

27.04.2017

№ 4

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Заместитель директора Филиала

З.Н. Кадошникова

СЕКРЕТАРЬ

Заместитель начальника отдела контроля
и анализа деятельности Филиала

С.И. Галацан

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Заместитель директора Филиала

Н.В. Власенко

И.о. начальника отдела обеспечения
учетно-регистрационных действий № 2 Филиала

И.В. Давыденко

Начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Филиала

М.А. Киселева

Начальник отдела обеспечения
учетно-регистрационных действий № 1 Филиала

И.И. Максименко

Заместитель начальника отдела организации,
мониторинга и контроля Управления

А.Ю. Саркисов

Заместитель начальника отдела государственной
регистрации недвижимости Управления

С.П. Каширин

Главный специалист-эксперт отдела государственной
регистрации недвижимости Управления

Е.Ю. Павловская

Начальники (и.о. начальников) территориальных (межмуниципальных) отделов Управления Северной группы, утвержденной совместным приказом Управления и Филиала от 01.02.2017 № П/33/36-П «О проведении встреч с кадастровыми инженерами в 2017 году»

Кадастровые инженеры Северной группы*

Представители А СРО "Кадастровые инженеры" подразделение по Краснодарскому краю

Представители Ассоциации саморегулируемой организации «Объединение кадастровых инженеров»

Уполномоченный представитель СРО Ассоциация "ОКИС" по Южному федеральному округу

Представители муниципальных образований Краснодарского края (Апшеронский, Горячключевской, Кореновский, Щербиновский районы)

* утверждена совместным приказом Управления и Филиала от 01.02.2017 № П/33/36-П «О проведении встреч с кадастровыми инженерами в 2017 году»

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Вступительное слово председателя встречи.
2. «О типичных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов после 01.01.2017».
3. «О некоторых аспектах деятельности кадастровых инженеров в условиях современного законодательства».
4. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.
5. Вручение Почетных грамот А СРО «Кадастровые инженеры» в связи с 170-летием землеустроительной службы Кубани.

1. Выступила заместитель директора З.Н. Кадошникова.

Текст выступления приведен в приложении № 1 к настоящему протоколу.

2. Выступил начальник отдела обеспечения учетно-регистрационных действий № 1 Филиала И.И. Максименко.

Текст выступления приведен в приложении № 2 к настоящему протоколу.

3. Выступил руководитель подразделения А СРО «Кадастровые инженеры» по Краснодарскому краю А.С. Виднов.

4. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.

Вопрос (кадастровый инженер Т.Е. Тарасова): *Прошу разъяснить, какую роль в техническом плане играет разрешение на строительство. Роль документа, дающего право осуществлять строительство объекта (подтверждает отсутствие самовольного строительства), или в соответствии с разрешением на строительство в технический план вносятся характеристики объекта. В частности, интересует объект индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства. Если разрешение на строительство выдано на 3-х этажный индивидуальный жилой дом, возможно ли построить и ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ в итоге объект с количеством этажей - два?*

Ответ (З.Н. Кадошникова): В соответствии с частью 7 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ, Закон о регистрации) сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 настоящего Федерального закона (в случае, если проектная документация не изготавливалась). Полагаю в этом и заключается «роль» разрешения на строительство для кадастрового инженера – оно, наряду с проектной документацией или декларацией об объекте недвижимости, является источником сведений об объекте индивидуального жилищного строительства для включения в технический план здания.

Согласно пункту 41 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее Требования №953) раздел «Характеристики объекта недвижимости», включая реквизит «количество этажей, в том числе подземных этажей здания» заполняется кадастровым инженером в соответствии с вышеназванными документами, указанными в части 7 статьи 70 Закона №218-ФЗ и пункте 20 Требований №953.

Соответственно, если в технический план будет подготовлен кадастровым инженером с нарушением указанных требований к его подготовке, согласно пункту 7 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав должно быть приостановлено по решению государственного регистратора прав.

Учитывая, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство (часть 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ) в данном случае кадастровому инженеру можно рекомендовать заказчику кадастровых работ обратиться в соответствующий орган для внесения изменений в разрешение на строительство.

Вопрос (кадастровый инженер Т.Е. Тарасова): Как правильно отобразить в техническом плане в текстовой и графической части объект капитального строительства, если у него есть наземная и надземная (балкон) часть.

Ответ (З.Н. Кадошникова): Согласно пункту 34 Требований №953, если здание, сооружение, объект незавершенного строительства (далее – объект недвижимости) имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого объекта недвижимости на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого объекта недвижимости на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого объекта недвижимости к поверхности земли.

В случае если объект недвижимости полностью расположен ниже уровня поверхности земли и не имеет конструктивных элементов, обеспечивающих примыкание к поверхности земли, контур такого объекта недвижимости образуется проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого объекта недвижимости на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне поверхности земли.

Проекция наземных, надземных, подземных конструктивных элементов объекта недвижимости, а также местоположение точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на Чертеже контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости) и Схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке специальными условными знаками, указанными в пункте 4 приложения к Требованиям:

1) проекция наземного конструктивного элемента:

- существующего – сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм;
- вновь образованного – сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм);

2) проекция надземного конструктивного элемента:

- существующего – штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм;
- вновь образованного – штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм;

3) проекция подземного конструктивного элемента:

- существующего – штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм;

- вновь образованного – штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм.

Обратите внимание, что понятия «существующий» и «вновь образованный», применяемые в специальных условных знаках, не связаны со способом образования объекта недвижимости. Сведения о контуре объекта недвижимости уже содержащиеся в кадастре недвижимости являются существующими и отображаются черным или синим (для надземного) цветом. Новые сведения о контуре объекта недвижимости, которые подлежат внесению в кадастр недвижимости, являются вновь образованными и отображаются красным цветом.

Вопрос (кадастровый инженер П.В. Фролова): *Прошу разъяснить требования приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 в части обязательного включения независимо от вида кадастровых работ Плана этажа (этажей), а при отсутствии у здания, сооружения этажности Плана здания, сооружения. Требования к Плану этажа (этажей), Плану здания, сооружения, установлены п. 57-63 Требований. При этом п.57 установлено, что План оформляется на листах формата А4 и масштаба 1:100, а в случае когда местоположение объекта недвижимости не может быть отображено на листе указанного формата, графическая часть технического плана может оформляться на листах больших форматов и (или) в масштабе 1:200. Данное требование не выполнимо для протяженных линейных объектов (например дорога, железнодорожный путь, ЛЭП и т.д.), так как в масштабе 1:200 и наибольшего формата А0 возможно лишь отобразить объект недвижимости до километра. Кроме того в соответствии с п.59 Требований на Плана этажа, либо Плана объекта недвижимости отображаются в масштабе: стены и перегородки, в том числе внутренние; окна и двери; лестницы, балконы; внутренние выступы стен; необходимые условные обозначения.*

Также в п. 60 сказано, что План этажа либо План объекта недвижимости оформляется после проверки суммы измерений, выполненных снаружи здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и суммы измерений, выполненных внутри здания, сооружения, объекта незавершенного строительства по той же стороне (с учетом толщины стен и перегородок).

Учитывая вышеизложенное возникает вопрос, что должно отображаться на Плана объекта недвижимости, для объектов недвижимости не имеющих этажность и не имеющих внутренних помещений (например, дорога, железнодорожный путь, ЛЭП и т.д.), а также возможно ли отображать объект недвижимости не в установленном Требованиями масштабе 1:200, а в масштабе, обеспечивающем читаемость объекта недвижимости?

Ответ (З.Н. Кадошникова): *Ответ на этот вопрос был дан на встрече с кадастровыми инженерами 15.02.2017 в Краснодаре. Прошу ознакомиться с ответом в протоколе, размещенном на сайте ФГБУ «ФКП Росреестра»*

http://kadastr.ru/files/1_15.02.2017.pdf. Что-либо добавить к этому ответу не представляется возможным.

Вопрос (кадастровый инженер Л.М. Афолина): *Где можно найти требования к "Плану этажа здания" и образец такого плана, являющегося неотъемлемой частью тех.плана здания? Как прикрепить такой файл к тех.плану на диске, так как по требованиям, этот документ необходимо прикреплять в формате jpg, но программа Технокад не позволяет прикреплять файлы в этом формате.*

Ответ (З.Н. Кадошникова): Требования к подготовке плана этажа здания или сооружения, плана части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения (далее – План) можно найти в пунктах 57-63 Требований №953.

Если Вам необходим образец Плана, рекомендую обратиться в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, членом которой вы являетесь, учитывая, что в соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является, в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов.

В отношении формата Плана сообщу следующее. Согласно п. 21 Требований №953 План оформляется в виде файла в формате JPEG. Однако при подготовке технического плана с использованием действующей XML-схемы версии 03, отсутствует техническая возможность включения в технический план здания или сооружения Плана, оформленного в формате JPEG.

ФГБУ «ФКП Росреестра» письмом от 21.04.2017 №10-0455-ИШ предложен следующий вариант решения проблемы до ввода в действие новой XML-схемы:

- в техническом плане заполняется элемент «Appendix» (приложения) с приложением Плана в формате PDF;
- в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится обоснование использования формата PDF ввиду отсутствия технической возможности подготовки XML-документа технического плана здания или сооружения в соответствии с пунктом 21 Требований №953.

Вопрос (кадастровый инженер Л.М. Афолина): *Если в многоквартирном доме в одной из квартир появилась пристройка (необходимые разрешительные документы имеются), изготавливая тех.план на помещение с измененным контуром, могу ли я не вносить изменения в соответствующие характеристики здания?*

Ответ (З.Н. Кадошникова): Согласно части 6 статьи 40 Закона №218-ФЗ государственный кадастровый учет помещения в связи с изменением его характеристик или вновь созданного или образованного помещения,

расположенного в здании, в результате реконструкции которого изменены параметры здания (количество этажей, площадь, высота, произведена надстройка, перестройка, расширение), осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом изменений характеристик такого реконструированного здания в случае, если в отношении указанных помещений ранее был осуществлен государственный кадастровый учет.

Поэтому в данном случае необходимо осуществлять и государственный кадастровый учет изменений здания (многоквартирного дома) и государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права на образованное помещение (квартиру).

Вопрос (кадастровый инженер К.В. Запороженко): *Согласно методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39, установлено, что кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе видов разрешенного использования земель «Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей и т.д.» (16 группа видов разрешенного использования) не рассчитывается, а устанавливается равной 1 руб. за земельный участок. Соответствующая позиция подтверждена в письме ДИО КК от 13.03.2017 г. № 52-699/17-08-09. Прошу Вас разъяснить возможность установления кадастровой стоимости равной 1 руб. в отношении земельного участка категорией земли населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования» (код вида разрешенного использования 12.0 классификатора видов разрешенного использования).*

Ответ (З.Н. Кадошникова): 1) Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» разработаны и используются при установлении кадастровой стоимости в результате проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и не имеют отношение к кадастровой стоимости, которая определяется в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

Согласно этой статье при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, филиал учреждения, осуществляет определение

кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 18.03.2011 №113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости» и приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 №222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка».

Отсутствие в кадастре недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельных участков может быть обусловлено только:

- отсутствием в кадастре недвижимости сведений о категории земель и (или) разрешенном использовании земельного участка;
- наличием у земельного участка такого вида разрешенного использования, который не позволяет отнести оцениваемый земельный участок к тем группам видов разрешенного использования, которые утверждены органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (для применения соответствующего удельного показателя кадастровой стоимости);
- отсутствие утвержденного удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков для соответствующего кадастрового квартала, в котором расположен оцениваемый земельный участок.

Филиалом учреждения при осуществлении кадастрового учета земельного участка его кадастровая стоимость определяется путем простого арифметического действия – умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, утвержденных соответствующим актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации на площадь земельного участка.

Согласно постановлению главы администрации Краснодарского края от 23.04.2007 № 345 департамент имущественных отношений Краснодарского края:

- принимает решения о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства),
- выступает государственным заказчиком работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости,
- утверждает результаты кадастровой стоимости объектов недвижимости (в том числе удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости).

В приложении №2 к приказу Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 14.12.2016 № 2640 «Об утверждении результатов

кадастровой стоимости земельных участков из земель населенных пунктов Краснодарского края» (далее – приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 14.12.2016 № 2640) утверждена шестнадцатая группа видов разрешенного использования для кадастровых кварталов – «Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные», к которой возможно отнести вид разрешенного использования рассматриваемых земельных участков – «земельные участки (территории) общего пользования», однако отсутствуют значения удельных показателей кадастровой стоимости для шестнадцатой группы видов разрешенного использования.

В связи с чем при осуществлении государственного кадастрового учета определить кадастровую стоимость земельных участков с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования» в порядке, предусмотренном Методическими указаниями №222, не представляется возможным. А при проведении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов такую кадастровую стоимость установить можно как раз используя Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».

Вопрос (кадастровый инженер О.В. Аханова): *Возможно ли проведение кадастрового учета здания если его контур пересекает границы земельного участка, если в техническом плане отобразить сведения обо всех земельных участках на которых расположено здание и описать ситуацию в заключении кадастрового инженера?*

Ответ (З.Н. Кадошникова): Согласно пункту 43 Требований №953 в раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана включаются кадастровые номера земельных участков на которых, под которыми и над которыми расположено здание. Пересечение контура здания с внутренней границей одного из таких земельных участков не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрацией права.

Однако обращаю ваше внимание, что согласно пункту 1 части 1 статьи 15 и части 1 статьи 40 Закона №218-ФЗ, в ЕГРН должно быть зарегистрировано право заявителя на земельные участки, на которых расположено здание (т.е. указанные в техническом плане).

Вопрос (кадастровый инженер К.В. Фокина): Проводятся кадастровые работы по учету изменений здания – жилой дом. Объект является ранее учтенным. В выписке из ЕГРН в графе «Назначение» числится «жилой дом». На основании каких документов возможно изменить сведения о наименовании здания, если в графе «Наименование», сделана запись «Жилой дом (литер А) с пристройкой (литер а) общей площадью 62,0 кв.м., жилой площадью 40,0 кв.м.», если эти сведения являются дополнительными и вносятся без технического плана в уведомительном порядке? Имеется разрешение на реконструкцию, в результате которой изменяются параметры объекта, но в данном разрешении отсутствуют сведения, которые можно внести в наименование, т.к. в новой форме разрешения предусмотрено только указание реконструируемого объекта. Насколько важна данная характеристика при дальнейшей регистрации права или вообще на нее не обращать внимание, так как это дополнительные сведения.

Ответ (А.Ю. Саркисов): Ответ на данный вопрос содержится в протоколе встречи руководства Управления и Филиала с кадастровыми инженерами в г.Армавире от 22.03.2017 № 2.

Вопрос (кадастровый инженер Л.Н. Кулинич): Согласно 2.2. Условия и сроки предоставления государственной услуги приказа Минэкономразвития РФ от 14.11.2006 № 376 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства:

- запрашиваемые Документы государственного фонда данных или мотивированный отказ в их предоставлении подготавливаются для передачи заинтересованным лицам в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня принятия Заявления;

- в случае обращения за Документами государственного фонда данных по почте предоставление копий Документов государственного фонда данных или мотивированный отказ в их предоставлении производится в течение 15 дней со дня получения Заявления о предоставлении копий Документов государственного фонда данных.

Когда будет решен вопрос о соблюдении сроков предоставления материалов государственного фонда данных по запросам кадастрового инженера? Каким образом возможно получить информацию о наличии необходимых документов ГФД, находящихся на хранении до составления заявки, либо подкорректировать уже отправленную заявку в соответствии с имеющимися на хранении сведениями ГФД, чтобы получить государственную услугу в минимальные сроки? (не дожидаясь отказа на первоначальное заявление, и получение услуги по новой заявке с новым сроком исполнения).

Ответ (А.Ю. Саркисов): Проводятся работы по оптимизации качества предоставления документов, содержащихся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Вопрос (кадастровый инженер И.В. Гончарова): *Может ли собственник одного своего земельного участка образовать часть земельного участка (сервитут) в целях обеспечения доступом к землям общего пользования другого земельного участка, находящегося тоже в его собственности. Какой документ-основание необходимо приложить (может ли это быть Решение одного собственника)?*

Ответ (А.И. Власенко): Пунктом 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что сервитут устанавливается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 1 Закона № 218-ФЗ единственным доказательством существования зарегистрированного права является государственная регистрация такого права.

В соответствии со статьей 13 Закона № 218-ФЗ внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) осуществляется органом регистрации прав, в том числе в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав – при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации.

Согласно части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ.

Следует отметить, что сведения о частях объектов недвижимости, сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, вносятся в ЕГРН в объеме сведений, определенных Порядком ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения ЕГРН, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем

содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».

Исходя из норм статьи 14 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является, в том числе межевой план.

В соответствии с пунктом 27 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования), межевой план может быть подготовлен, в том числе в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием части (частей) земельного участка.

В соответствии с пунктом 66 Требований в реквизите «3» раздела «Сведения о частях земельного участка» характеристика части земельного участка указывается на основании:

- сведений ЕГРН – в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в уточняемых границах на измененных или уточняемых земельных участках;

- сведений ЕГРН о зоне с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия – в отношении образуемых частей земельных участков;

- актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, в том числе предварительных, вступивших в законную силу судебных актов, уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута в предложенных заявителем границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории, предложения о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории – в отношении образуемых частей земельных участков. Копии таких документов включаются в состав Приложения.

При отсутствии документа, подтверждающего устанавливаемое ограничение (обременение) права в графе «5» реквизита «3» раздела «Сведения о частях земельного участка», указывается цель образования части (например, «Часть земельного участка формируется в целях передачи в аренду»), и в разделе «Заключение кадастрового инженера» дополнительно указывается цель формирования такой части и отсутствие подтверждающего документа.

С учетом изложенного в случае необходимости, для образования части земельного участка лица, указанные в статье 15 Закона № 218-ФЗ, вправе обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого

имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920, представив при этом необходимые в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ документы, в том числе указанный в части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ межевой план, подготовленный кадастровым инженером в соответствии с Требованиями в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием части (частей) земельного участка.

Вопрос (кадастровый инженер Е.В. Кизилова): *При объединении земельных участков сельскохозяйственного назначения, на которые не распространяются правила землепользования и застройки, заказчиком кадастровых работ был выбран вид разрешенного использования образованного земельного участка согласно приказа от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». На примере заявления №23/014/002/801/2017-276 (23-0-1-191/3002/2017-105) прошу вас дать пояснения, как, по мнению кадастровой палаты, должен действовать заказчик, если администрация отказывается в вынесении постановления?*

Ответ (А.И. Власенко): Согласно пункту 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования к подготовке межевого плана), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в графе «3» строки «4» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» на основании:

- градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием в графе «3» строки «8» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» реестрового номера границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс), при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится обоснование указания в данном реквизите такого (основного и при наличии вспомогательного) вида (видов) разрешенного использования;

- разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

(копия такого разрешения включается в состав приложения);

- акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения об утверждении проекта межевания территории (копия акта включается в состав Приложения, за исключением случая, если сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН);

- вступившего в законную силу судебного акта (копия такого документа включается в состав приложения);

- проектной документации лесных участков в отношении лесных участков.

Реквизиты документа, на основании которого в межевой план внесены сведения о виде (видах) разрешенного использования земельного участка, указываются в реквизите «1» раздела «Исходные данные».

Отмечаем, что градостроительный регламент является составной частью правил землепользования и застройки.

Согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

С учетом изложенного, филиал учреждения полагает, что вид разрешенного использования образуемых земельных участков может не соответствовать сведениям ЕГРН о виде разрешенного использования исходного земельного участка в случае, если в состав приложения межевого плана будут включены документы, подтверждающие изменение вида разрешенного использования образуемых земельных участков, предусмотренные пунктом 51 Требований к подготовке межевого плана.

В случае, если на земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для него градостроительный регламент не устанавливается, внесение изменений в сведения ЕГРН о виде разрешенного использования такого земельного участка возможно на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении (изменении) вида разрешенного использования указанного земельного участка.

При этом вид разрешенного использования земельного участка должен устанавливаться в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного

использования земельных участков».

Дополнительно сообщаем, что с 01.01.2017, осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости относится к компетенции органа регистрации прав.

На примере заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 31.03.2017 № 23-0-1-191/3002/2017-105 поясняем следующее.

В результате рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 31.03.2017 № 23-0-1-191/3002/2017-105 и представленных документов (межевой план от 22.03.2017, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:32:1101000:1283, 23:32:1101000:1338, 23:32:1101000:1328, 23:32:1101000:1327, схема объединения от 22.02.2017, сведения, содержащиеся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Тихорецкий район Краснодарского края от 27.02.2017 № 43, декларация заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка от 22.02.2017, решение об объединении земельных участков с кадастровыми номерами 23:32:1101000:1283, 23:32:1101000:1338, 23:32:1101000:1328, 23:32:1101000:1327 от 22.02.2017), государственный кадастровый учет был приостановлен, и было подготовлено уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета от 04.04.2017 № 23/17-72741 по основаниям, указанным в пункте 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», – форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Причиной для подготовки уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета от 04.04.2017 № 23/17-72741 послужило следующее.

В соответствии с шестой версией (V06_STD_MP) XML-схемы межевого плана в элементе «DocUtilization» (реквизиты документа, удостоверяющего сведения об использовании земельного участка) указываются реквизиты документов, устанавливающих вид разрешенного использования земельных участков. При этом копии таких документов включаются в состав приложения к межевому плану.

Учитывая изложенное, в случае образования земельных участков путем преобразования земельных участков и наследования образуемыми земельными участками характеристик исходных земельных участков в элементе «DocUtilization» межевого плана допускается указывать ссылку на пункт 3 статьи 11.2 ЗК РФ.

Согласно сведениям ЕГРН вид разрешенного использования исходных земельных участков с кадастровыми номерами 23:32:1101000:1283, 23:32:1101000:1338, 23:32:1101000:1328, 23:32:1101000:1327 «для сельскохозяйственного использования», в соответствии с межевым планом от

22.03.2017 вид разрешенного использования образуемого земельного участка :ЗУ1 «сельскохозяйственное использование», при этом в элементе «DocUtilization» межевого плана от 22.03.2017 содержится информация о документе, удостоверяющем сведения об использовании земельного участка «сведения, содержащиеся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Тихорецкий район».

Таким образом, учитывая, что вид разрешенного использования исходных земельных участков с кадастровыми номерами 23:32:1101000:1283, 23:32:1101000:1338, 23:32:1101000:1328, 23:32:1101000:1327 соответствует виду разрешенного использования образуемого земельного участка, указание в элементе «DocUtilization» межевого плана от 22.03.2017 информации о документе, удостоверяющем сведения об использовании земельного участка «сведения, содержащиеся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Тихорецкий район» противоречило требованиям действовавшего законодательства.

Принимая во внимание вышеизложенное, в уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета от 04.04.2017 № 23/17-72741 ошибочно указана информация о том, что вид разрешенного использования образуемого земельного участка :ЗУ1 не соответствует виду разрешенного использования исходных земельных участков с кадастровыми номерами 23:32:1101000:1283, 23:32:1101000:1338, 23:32:1101000:1328, 23:32:1101000:1327, при этом в составе приложения межевого плана от 22.03.2017 отсутствует документ об установлении вида разрешенного использования образуемому земельному участку :ЗУ1.

На основании изложенного, сообщаем, что, по мнению филиала учреждения, уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета от 04.04.2017 № 23/17-72741 является правомерным в резолютивной части, но некорректно обоснованным в мотивировочной.

Вопрос (кадастровый инженер О.В. Неснова): *Есть приостановления, по которым непонятно, что и где нужно исправлять и какие документы использовать или прилагать для положительного решения. Где и как можно получить разъяснения о приостановлениях. Апелляционная комиссия создана, чтобы принимать решение, если кадастровый инженер не согласен с принятым решением. А что делать, если вообще не понятно, что исправлять?*

Ответ (А.И. Власенко): Согласно Закону № 218-ФЗ полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав наделен орган регистрации прав (Управление Росреестра по Краснодарскому краю).

Таким образом, вопросы, возникающие в связи с приостановлением проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав недвижимого имущества, рекомендуем направлять в Управление Росреестра по Краснодарскому краю.

Кроме того, сообщаем, что в соответствии с распоряжением Росреестра от 05.04.2017 № Р/0079 при Управлении Росреестра по Краснодарскому краю создана Апелляционная комиссия по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Положение о порядке работы такой комиссии, а также перечень и формы документов, необходимых для обращения в такую комиссию, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы, утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 30.03.2016 № 193 (телефон для справок: 8-861-275-80-93)

При этом филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) полагает отметить следующее.

В результате рассмотрения заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 20.03.2017 № 23-0-1-47/3001/2017-762 и представленного межевого плана от 15.03.2017, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 23:37:0603008:87, государственный кадастровый учет был приостановлен, и было подготовлено уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета от 28.03.2017 № 23/17-65707 по основаниям, указанным в пункте 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, – форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Одной из причин для подготовки уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета от 28.03.2017 № 23/17-65707 послужило то, что форма акта согласования местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 23:37:0603008:87, включенного в состав межевого плана от 15.03.2017, не соответствует форме, установленной Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования к подготовке межевого плана).

При этом при повторном анализе документов, представленных совместно с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 20.03.2017 № 23-0-1-47/3001/2017-762, филиал учреждения пришел к выводу, что информация о несоответствии формы акта согласования местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 23:37:0603008:87 в проекте уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета от 24.03.2017 была указана ошибочно. В этой связи с сотрудником филиала учреждения, подготовившим данный проект уведомления, проведена разъяснительная работа и указано на недопустимость подобных нарушений впредь.

Также причиной для подготовки уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета от 28.03.2017 № 23/17-65707 послужило то, что в нарушении пункта 24 Требований к подготовке межевого плана в состав приложения межевого плана от 15.03.2017 не была включена копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающая полномочия представителя ДНТ «Черемушка», представлять интересы ДНТ «Черемушка» без доверенности при участии в согласовании местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 23:37:0603008:87.

Отмечаем, что в дальнейшем государственный кадастровый учет по заявлению о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 20.03.2017 № 23-0-1-47/3001/2017-762 был возобновлен в соответствии с заявлением от 10.04.2017 № 23-0-1-47/3001/2017-1052, при этом было отказано в снятии приостановления и было подготовлено уведомление от 18.04.2017 № 23/17-84228, так как с целью возобновления осуществления государственного кадастрового учета по вышеуказанному заявлению не был представлен межевой план, в котором были бы устранены причины, послужившие основанием для подготовки уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета от 28.03.2017 № 23/17-65707.

Для возобновления осуществления государственного кадастрового учета по заявлению о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 20.03.2017 № 23-0-1-47/3001/2017-762, по мнению филиала учреждения, лицам, указанным в статье 15 Закона № 218-ФЗ, необходимо представить доработанный межевой план, в состав приложения которого, в том числе будет включена копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающая полномочия представителя ДНТ «Черемушка» представлять интересы ДНТ «Черемушка» без доверенности при участии в согласовании местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 23:37:0603008:87.

Вопрос (кадастровый инженер О.В. Неснова): *Согласно требованию п 5, п 4, ст. 39.11 Земельного кодекса с заявлением о проведении Государственного кадастрового учета может обращаться и кадастровый инженер, подготовивший межевой план, если такой межевой план подготовлен в связи с образованием земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без одновременной регистрации права на вновь образуемый земельный участок. Почему на заявления № 23-0-1-201/3001/2017-286, 23-0-1-201/3001/2017-285 в приостановлениях на ряду с другими замечаниями указывают, что необходимо предоставлять доверенность от управления имущественных отношений для обращения в Росреестр, хотя в Заключении указана норма закона о том, почему с заявлением о постановке обращается кадастровый инженер.*

Ответ (А.И. Власенко): Согласно Закону № 218-ФЗ полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав наделен орган регистрации прав (Управление Росреестра по Краснодарскому краю). При этом филиал учреждения полагает необходимым отметить следующее.

Статья 15 Закона № 218-ФЗ определяет лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, в том числе такими лицами являются собственники земельных участков.

При этом в соответствии с частью 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ в случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане.

Согласно пункту 1 части 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе документы, подтверждающие соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель).

В соответствии с частью 10 статьи 18 Закона № 218-ФЗ в случае, если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется.

Обращаем внимание, что статьей 15 Закона № 218-ФЗ также предусмотрено, что при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению кадастрового инженера в случаях, установленных Законом № 218-ФЗ.

Отмечаем, что возможность представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете кадастровым инженером и иным лицом также предусмотрена, в том числе Земельным кодексом Российской Федерации.

Также Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 01.02.2017 № ОГ-Д23-996 содержит некоторые разъяснения относительно

предусмотренных федеральными законами случаев, при которых кадастровый инженер или иное лицо являются надлежащими заявителями при обращении в орган регистрации прав.

Следует отметить, что заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 10.04.2017 № 23-0-1-201/3001/2017-285 и № 23-0-1-201/3001/2017-286 были поданы кадастровым инженером Несновой О.В. с целью постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, образованных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При этом, по мнению филиала учреждения, указанная ситуация не относится к случаям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, и перечисленным в письме Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 01.02.2017 № ОГ-Д23-996, при которых кадастровый инженер или иное лицо являются надлежащими заявителями при обращении в орган регистрации прав.

В этой связи, обращение кадастрового инженера Несновой О.В. в орган регистрации прав с заявлениями о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 10.04.2017 № 23-0-1-201/3001/2017-285 и № 23-0-1-201/3001/2017-286 послужило причиной для приостановления государственного кадастрового учета по вышеуказанным заявлениям, и подготовки уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета от 11.04.2017 № 23/17-79422 и от 11.04.2017 № 23/17-78891.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 1 статьи 35 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона № 221-ФЗ договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ по договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 Закона № 221-ФЗ, или юридическое лицо, указанное в статье 33 Закона № 221-ФЗ, обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований Закона № 221-ФЗ, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы, если иное не установлено Законом № 221-ФЗ.

При этом частью 2 статьи 36 Закона № 221-ФЗ в результате выполнения указанных в части 1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления их в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ. Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового

инженера – индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона № 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона № 221-ФЗ, представлять документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Отмечаем, что в состав приложения межевых планов, представленных совместно с заявлениями о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 10.04.2017 № 23-0-1-201/3001/2017-285 и № 23-0-1-201/3001/2017-286, не были включены копии договоров подряда в качестве документов, подтверждающих соответствующие полномочия кадастрового инженера Несновой О.В. проводить кадастровые работы по образованию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, содержащих, в том числе информацию об обязанности кадастрового инженера Несновой О.В. представлять документы, подготовленные в результате выполнения вышеуказанных кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Вопрос (кадастровый инженер К.В. Фокина): *Содержатся сведения в гос. фонде данных относительно уточняемого земельного участка, но фактически если его межевать согласно данным сведениям, то он попадает в границы ЛЭП (линии электропередач), следовательно, его сначала необходимо отмежевать, согласно данным размерам, а потом сделать раздел, один участок остается в собственности, другой переходит в муниципальную собственность, при разделе в межевом плане заполняется на каждый образуемый земельный участок сведения (обязательный раздел)- адрес, категория земель, вид разрешенного использования, как быть с участком который отходит в муниципальную собственность, заполняются ли данные сведения? Подготавливаются ли какие либо документы ОМСУ? Прошу разъяснить данную процедуру более подробно*

Ответ (М.А. Киселева): Ввиду отсутствия в вопросе кадастровых номеров объектов недвижимости провести всесторонний анализ и подготовить мотивированный ответ не представляется возможным. Кадастровому инженеру предложено представить дополнительные сведения для получения ответа в установленном порядке.

Вопрос (кадастровый инженер К.В. Запорощенко): *В результате рассмотрения заявления о предоставлении сведений от 08.02.2017 в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:14:0509000:478, получена выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах № 23/236/002/2017-1777 от 14.02.2017, которая содержит в графе «Особые отметки» информацию о наличии пересечения границ земельного участка 23:14:0509000:478 с границей другого земельного участка с КН 23:14:0509000:156. В ходе анализа выявленного пересечения с использованием кадастрового плана*

территории кадастрового квартала 23:14:050900 было выявлено, что данное пересечение образуется в связи с отсутствием общей узловой (точки) в границах земельных участков с КН 23:14:0509000:478 и 23:14:0509000:156, при этом размер такого пересечения не превышает 0,01м (1 см.), что согласно разъяснениям Минэкономразвития РФ является допустимым (Письмо от 12 сентября 2013 года № Д23и-2729). Прошу дать разъяснения по сложившейся ситуации.

Ответ (М.А. Киселева): Описанная в вопросе ситуация связана с особенностями алгоритма пространственной проверки на наличие пересечений с границами других ЗУ в АИС ГКН. В случае, когда границы ЗУ совпадают с границами внутреннего контура другого ЗУ и расстояние между границей внутреннего контура до границы внешнего контура менее используемого при проверке допуска по точности, проверка может выдавать сообщение о наличии пересечения с такими ЗУ. На момент формирования указанной Вами выписки допуск по точности составлял 0,1 м. На сегодняшний день величина допуска по точности составлял 0,02 м.

Вопрос (кадастровый инженер Л.М. Афонина): Если земельный участок не отмежеван и находится в пользовании заказчика (не в собственности), т.е. возможности уточнить границы такого участка нет. Как поставить на реестровый учет жилой дом на таком зу?

Ответ (М.А. Киселева): Статья 40 Закона о регистрации устанавливает особенности осуществления ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства.

К случаям, при которых согласно законодательству РФ возможно отсутствие ГКУ и (или) ГРП на ЗУ, на котором осуществляется (осуществлено) строительство, можно отнести в том числе следующие:

права на ЗУ возникли до вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены (части 1 и 9 статьи 69 Закона N 218-ФЗ);

права на ЗУ возникли не с момента государственной регистрации в ЕГРН (например, при наследовании).

По указанной причине в межевом и техническом планах может ЗУ земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, что, соответственно, в данном случае не будет являться нарушением требований к подготовке межевого плана и технического плана.

В таких перечисленных выше случаях (исключениях из общего правила) осуществление учетно-регистрационных действий в отношении созданных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и земельных участков, на которых они расположены, должно быть одновременным.

С учетом положений приказа Минэкономразвития России № 920 в указанном случае подаются 2 заявления – в отношении каждого объекта недвижимости, при этом целесообразна подача первым заявления о ГКУ и (или) ГРП собственности на ЗУ (межевой план прилагается в случае, если ЗУ не учтен или сведения о нем

отсутствуют в ЕГРН), вторым – заявление в отношении объекта капитального строительства, при этом в реквизите 14 «Приложение» заявления о ГКУ и (или) ГРП в отношении ОКС необходимо указать регистрационный номер первого заявления о ГКУ и (или) ГРП на земельный участок, о том, что оба заявления в силу части 1 статьи 40 Закона о регистрации необходимо рассматривать одновременно и совместно. При этом если в отношении земельного участка ГКУ или ГРП будут приостановлены, это будет являться основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП на ОКС. В этой связи целесообразно обеспечить ГКУ и (или) ГРП в отношении ЗУ заблаговременно.

Вопрос (кадастровый инженер О.В. Неснова): *Кто может обратиться с заявлением об учете изменений местоположения границ контура многоквартирного дома.*

Ответ (М.А. Киселева): Местоположение объекта недвижимости согласно пункту 3 части 4 статьи 8 Закона о регистрации относится к основным сведениям об объекте недвижимости. В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 15 Закона о регистрации при осуществлении ГКУ без одновременной ГРП в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости.

Поскольку в соответствии с требованиями части 5 статьи 40 Закона о регистрации ГРП на МКД не осуществляется, то с заявлением об учете изменений характеристик такого объекта недвижимости вправе обратиться собственники помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома.

Вопрос (кадастровый инженер О.В. Неснова): *Где в выписках ЕГРН указан адрес для связи с правообладателем земельного участка для отправки извещения о согласовании границ земельного участка почтовым отправлением.*

Ответ (М.А. Киселева): С 01.01.2017 формы выписок из ЕГРН, состав содержащихся в них сведений и порядок их заполнения, а также требования к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в форме электронных документов утверждены приказами Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 и от 25.12.2015 № 975.

Согласно пункту 42 особенностей заполнения разделов 1 и 2 Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и пункту 59 особенностей заполнения разделов 1 и 2 выписки из ЕГРН об объекте недвижимости в реквизите «Правообладатель (правообладатели)» указываются сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, согласно актуальной записи ЕГРН (за исключением сведений о почтовом адресе и адресе электронной почты, если выписка из ЕГРН об основных характеристиках выдается в целях удостоверения осуществления государственной регистрации вещного права).

Полные данные о правообладателе (ях) указываются только в случаях, когда с запросом обратилось лицо, названное в частях 13, 14 статьи 62 Закона о

регистрации, а также кредитной организации, в случае если запрашиваемые сведения необходимы кредитной организации для осуществления банковских операций и других сделок.

А также в случае, если выписка из ЕГРН об основных характеристиках предоставляется по запросу органа государственной власти или органа местного самоуправления (государственного или муниципального учреждения, действующего по поручению таких органов), направленному в целях выявления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд, указывается также почтовый адрес физического лица – правообладателя объекта недвижимости при наличии соответствующих сведений в ЕГРН.

В иных случаях указываются: о физическом лице – его фамилия, имя, отчество (полностью, последнее – при наличии); о юридическом лице, об органе государственной власти или органе местного самоуправления – его полное наименование, в отношении российского юридического лица – также индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН). Если правообладателем является публичное образование, в том числе иностранное государство, в любом случае указывается его полное наименование.

Таким образом, на сегодняшний день согласование местоположения границ земельных участков при проведении кадастровых работ возможно либо в индивидуальном порядке, либо посредством опубликования соответствующей информации в средствах массовой информации в установленном порядке, так как у кадастрового инженера отсутствует возможность получения сведений об адресе электронной почты или о почтовом адресе правообладателей смежных земельных участков и, следовательно, отсутствует возможность направления извещений заинтересованным лицам о проведении собрания.

Филиалом учреждения в адрес центрального аппарата ФГБУ «ФКП Росреестра» инициировано обращение по обозначенной проблеме, с просьбой направить согласованную позицию. До настоящего момента в филиал учреждения ответ не поступал.

До поступления разъяснений центрального аппарата ФГБУ «ФКП Росреестра» считаем возможным проводить согласование местоположение границ земельных участков в индивидуальном порядке, либо посредством опубликования в средствах массовой информации, при этом в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста включать обоснование выбранному способу согласования (в том числе с указанием на отсутствие в сведениях ЕГРН сведений необходимых для соблюдения процедуры согласования соответствующей нормам статьи 39 Закона № 221-ФЗ).

Вопрос (кадастровый инженер О.В. Аханова): *Как можно снять с кадастрового учета объект капитального строительства в связи с его сносом в*

случае отсутствия собственника объекта (умер, уехал...). Права на земельный участок перешли другому лицу, при этом на дом права предыдущего собственника не ликвидированы.

Ответ (М.А. Киселева): В случае отсутствия правообладателя объекта недвижимости, прекратившего свое существование, такой объект может быть снят с кадастрового учета на основании вступившего в законную силу решения суда

Вопрос (кадастровый инженер Е.В. Кизилова): *В протоколе встреч №1 от 22.03.2017с кадастровыми инженерами был задан вопрос об уведомлении кадастровых инженеров о непринятии актов согласования в сроки, установленные приказом 363 от 09.06.2016, однако такие уведомления поступили в адрес кадастровых инженеров спустя три месяца после передачи актов в ОКУ, в том числе причиной было указано, что сопроводительная не соответствует требованиям, при чем, акты согласования возврату не подлежат. Вопрос: какова будет дальнейшая судьба таких актов, т.к. у кадастрового инженера их нет, и, исходя из уведомлений, они также не переданы в ОКУ, в случае судебного разбирательства где надо будет запрашивать акты?*

Ответ (М.А. Киселева): Действующим законодательством случаи возврата актов согласования кадастровому инженеру ОРП не предусмотрены (помимо прочего вызывает сомнение целесообразность возврата направленных актов согласования для устранения причин, по которым акт является непереданным. Кроме того, при возврате актов согласования возрастает риск утери или повреждения последних).

В случае судебного разбирательства акты согласования могут быть запрошены соответствующими органами в органе регистрации прав.

Вопрос (кадастровый инженер Е.В. Кизилова): *В результате некоторых заявлений о постановке на ГКУ или учете изменений объектов недвижимости, заказчики кадастровых работ получают уведомление об аварийном завершении заявки. Как, по мнению филиала ФГБУ ФКП по Краснодарскому краю расценивать такие уведомления, как отказ? И будут ли они учитываться при подсчете отказов кадастрового инженера?*

Ответ (М.А. Киселева): Уведомление о том, что заявление было «аварийно завершено» это «сигнал» о том, что в результате проверки заявления и документов, представленных с таким заявлением, были выявлены основания для возврата заявления и документов без рассмотрения в соответствии со статьей 25 Закона о регистрации.

При этом государственным регистратором формируются и направляются заявителям уведомления о возврате документов без рассмотрения.

Согласно пункту 5 части 15 статьи 29 Закона о регистрации кадастровый инженер исключается из числа членов СРО в случае принятия в течение календарного года органом регистрации прав **решений об отказе в осуществлении**

кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в решении о приостановлении, принятом по основаниям, указанным в пунктах 19, 25, 28 – 32, 34, 35, 42, 45 части 1 статьи 26 закона о регистрации, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати.

Таким образом, заявления, в отношении которых принято решение о возврате без рассмотрения, не могут быть включены в число решений, указанных в пункте 5 части 15 статьи 29 Закона о регистрации.

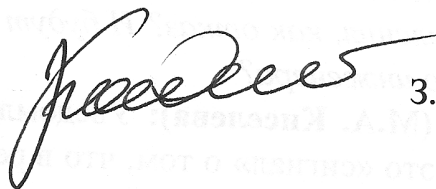
5. Вручение Почетных грамот А СРО «Кадастровые инженеры» в связи с 170-летием землеустроительной службы Кубани.

Вручены Почетные грамоты А СРО «Кадастровые инженеры»:

Алексеевой Светлане Анатольевне
 Антонюк Владимиру Юрьевичу
 Вежан Алесе Александровне
 Еmeliной Юлии Геннадьевне
 Кожемяка Сергею Николаевичу
 Кузакову Александру Николаевичу
 Ревякиной Анне Евгеньевне
 Руденко Дмитрию Геннадьевичу
 Савочкину Олегу Анатольевичу
 Черняевой Надежде Алексеевне

УТВЕРЖДЕНО:

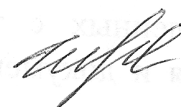
Заместитель директора Филиала



З.Н. Кадошникова

СЕКРЕТАРЬ

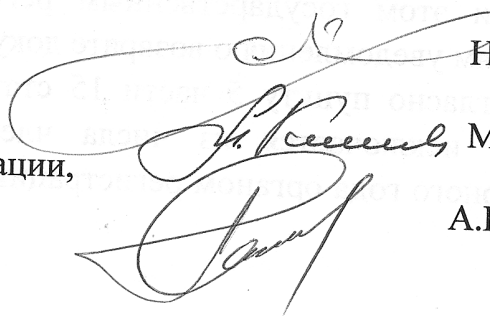
Заместитель начальника отдела контроля
и анализа деятельности



С.И. Галаев

СОГЛАСОВАНО

Заместитель директора Филиала
 Начальник отдела обеспечения
 ведения ЕГРН Филиала
 Заместитель начальника отдела организации,
 мониторинга и контроля Управления



Н.В. Власенко

М.А. Киселева

А.Ю. Саркисов

**Текст выступления заместителя директора филиала ФГБУ «ФКП
Росреестра» по Краснодарскому краю З.Н. Кадошниковой**

Добрый день, уважаемые коллеги!

Открывая сегодняшнее совещание, по традиции начну с информации о некоторых изменениях действующего законодательства в сфере государственной регистрации прав, кадастрового учета и кадастровой деятельности за последнее время.

16.03.2017 на сайте Росреестра размещена новая версия XML-схемы, позволяющая сформировать в электронном виде карту-план территории.

Напомню, что карта- план территории содержит необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, а также сведения о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на таких земельных участках.

Также на сайте Росреестра 27.03.2017 размещена новая XML-схема, используемая для формирования в форме электронного документа схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Много писем разъяснительного характера опубликовано на сайте МЭР и справочно-правовых системах Консультант +, Гарант:

- от 07.04.17 №ОГ-Д23-3939 относительно порядка раздела жилого дома и земельного участка

- от 14 марта 2017 г. N Д23и-1328 о жилом доме блокированной застройки, а также по вопросу подготовки технического плана для такого дома

- от 20 марта 2017 г. N ОГ-Д23-3238 о порядке реализации части 1 статьи 40 Закона N 218-ФЗ об одновременном ГКУ и (или) ГРП на земельный участок и ОКС

- от 22.03.17 №Д23-и-3198 и от 16.03.17 №ОГ-Д23-3031 по вопросу включения в площадь жилого дома площади гаража

- от 21.03.2017 №ОГ-Д23-3309 и от 17 03.17 №ОГ-Д23-2930 о подсчете площади зданий и сооружений и площади объекта ИЖС

- от 22.02.17 №ОГ-Д23-3197 и от 05.04.2017 № ОГ-Д23-3931 об использовании кадастровым инженером выписок ЕГРН и внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости

- от 23.03.17 №ОГ-Д23-3251 о приостановлении осуществления ГКУ в связи с обращением ненадлежащего лица – кадастрового инженера

- от 20.03.17 №№ОГ-Д23-1560 относительно составления технического плана при осуществлении кадастровых работ

- от 20.03.2017 № ОГ-Д23-3017 относительно круга лиц, имеющих право на обращение в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете образуемого из земельного участка, предоставленного некоммерческой организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства

- от 04.04.2017 № Д23и-1881 разъяснены некоторые вопросы, возникающие при осуществлении государственного учета прав на часть объекта недвижимости

Все перечисленные в настоящем обзоре документы и письма находятся в свободном доступе в сети Интернет и справочно-правовых системах Консультант +, Гарант и др.

Текст выступления начальника отдела обеспечения учетно-регистрационных действий № 1 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю И.И. Максименко

В связи с вступлением в силу с 01.01.2017 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» форму и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке регламентирует Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ № 921).

Проанализировав межевые планы, представленные в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) в период с 01.01.2017, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастровых инженеров после 01.01.2017, отмечаем наиболее часто встречаемые типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов:

1) нарушение пункта 29 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом № 921 (далее – Требования), при заполнении реквизита 3 раздела «Общие сведения о кадастровых работах», а именно:

- отсутствие в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» в отношении физического лица страхового номера индивидуального лицевого счета (при его отсутствии – наименования и реквизита документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой),

- в случаях внесения в реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице отсутствие в составе межевого плана согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

2) нарушение пункта 30 Требований при заполнении реквизита 4 «Сведения о кадастровом инженерере» раздела «Общие сведения о кадастровых работах», а именно отсутствие:

- номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность,
- страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС),
- номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ.

Кроме того, при оформлении межевых планов следует обратить внимание, что в связи с вступлением в силу Приказа № 921 и Приказа № 735 установлена новая форма акта согласования местоположения границ земельных участков и извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

Хотелось бы также отметить, что при подготовке межевых планов часто выявляются случаи, когда при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с пунктом 61 Требований в графе «3» реквизита «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» необходимо указывать следующие сведения о правообладателях смежных земельных участков:

- в отношении физического лица – фамилия, имя и отчество (отчество указывается при наличии);
- **вид права;**
- адрес (адрес электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, при наличии таких сведений.

При этом согласно пункту 62 Требований сведения, указанные в пункте 61 Требований, за исключением адреса (адреса электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, **вносятся в межевой план на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) или документов, подтверждающих права на земельные участки**, в том числе возникшие в силу федерального закона, вне зависимости от момента государственной регистрации таких прав. При этом в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» реквизиты таких документов приводятся только в случае отсутствия соответствующих сведений в ЕГРН.

Следует отметить, что часто кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов информация о виде права и реквизитах документов,

подтверждающих права на земельные участки в межевом плане не указывается, при этом в акте согласования местоположения границы земельного участка содержатся подписи заинтересованных лиц, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается информация об отсутствии у заинтересованных лиц правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документов, либо об отказе заинтересованных лиц в предъявлении таких документов кадастровому инженеру.

В этой связи обращаем внимание, что согласно части 11 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) при проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан, в том числе проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей.

Кроме того, согласно части 12 статьи 39 Закона № 221-ФЗ при проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в ЕГРН).

Таким образом, лица, не представившие документы, подтверждающие права на соответствующие земельные участки, не вправе участвовать в согласовании местоположения границ земельных участков.