

УТВЕРЖДАЮ

А.А. Костин

(подпись)

(фамилия, инициалы)

«17» апреля 2024 г.

Протокол совещания с кадастровыми инженерами, осуществляющими деятельность на территории Республики Крым

Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым

(Наименование органа регистрации прав)

Присутствовали:

Первый заместитель председателя Госкомрегистра Костин А.А.
Начальник Управления учёта недвижимости Госкомрегистра Игнатович О.А.
Заместитель начальника Управления учёта недвижимости Госкомрегистра Жмакина В.С.
Заместитель начальника Управления методического обеспечения и работы с обращениями граждан Госкомрегистра Скорикова-Жанзак Н.С.
Кадастровые инженеры члены Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение кадастровых инженеров», Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров», Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров».

Повестка дня:

1. Рассмотрение вопросов поступивших из Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение кадастровых инженеров» (А СРО «ОКИ»).
2. Рассмотрение вопросов поступивших из Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров».
3. Рассмотрение вопросов поступивших из Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (А СРО «Кадастровые инженеры»).

1. Рассмотрение вопросов поступивших из Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение кадастровых инженеров» (А СРО «ОКИ»).

1.1. Вопрос 1. Согласно части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, технический план индивидуального жилого дома или садового дома готовится только на основании декларации об объекте недвижимости, при этом не требуется прикладывать уведомление о начале строительства и о завершении строительства. Очень часто бывают приостановки, в которых в нарушение указанного требования приводится необходимость прикладывать эти уведомления. Почему так происходит, хотя по закону такие уведомления не требуются (как пример приостановка КУВД-001/2024-2683964 от 01.02.2024)?

ОТВЕТ

Докладывают Игнатович Оксана Александровна, Скоринова-Жанзак Наталия Сергеевна.

По конкретному примеру был проведен анализ представленных документов.

В соответствии с частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) до 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с указанным в обращении заявлением и представленным техническим планом, подготовленным кадастровым инженером, жилой дом с количеством этажей 4, в том числе 1 подземный, площадью 279,3 кв.м. расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 90:25:020103:8480 (вид разрешенного использования - Индивидуальное жилищное строительство).

При этом, согласно полученному ответу на межведомственный запрос, направленный государственным регистратором в рамках проведения правовой экспертизы представленных документов, здание состоит из 4 надземных этажей.

Соответственно, упрощенный порядок регистрации, предусмотренный частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в отношении заявленного объекта не возможен.

1.2. Вопрос 2. Возможно ли образование земельного участка (постановка на государственный кадастровый учёт) с меньшими размерами, чем требуется по ПЗЗ? Предварительно перед выдачей Постановления администрацией проводится процедура согласования схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, при этом комиссия и специалисты иных министерств и ведомств дают свои заключения о возможности образовать земельный участок. Земельный

кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и ПЗЗ муниципалитетов говорят о том, что при невозможности сформировать ЗУ надлежащего размера, возможно образование ЗУ меньшего размера. Будет ли это разночтение являться основанием для приостановления ГКУ.

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

В соответствии с ЗК РФ и ГрК РФ образование земельного участка должно осуществляться с соблюдением требований градостроительного регламента территориальной зоны, в пределах которой такой земельный участок расположен (в том числе в соответствии с предельными минимальными и максимальными размерами), за исключением земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, либо земель и земельных участков, в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

Вместе с тем на территории Республики Крым существуют ряд утвержденных Правила землепользования и застройки, содержащих исключения, при которых требования к предельным минимальным и (или) максимальным размерам земельных участков не применяются (например: ПЗЗ г. Алушты, г. Симферополя, г. Ялты). Как правило, такие исключения строго ограничены определенными условиями, при которых они могут быть применены (например: наличие на земельном участке ОКСа определенного назначения и (или) вида разрешенного использования, с зарегистрированным до какой-либо даты правом и т.п.).

Дополнительно считаем необходимым отметить, что в адрес Госкомрегистра 19.07.2016 поступило письмо Росреестра № 10-3153-КЛ (копия прилагается), содержащее следующую позицию.

Органы местного самоуправления при утверждении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам, в соответствующих решениях могут указывать, что их действие не распространяется на случаи, когда в сложившейся застройке земельный участок меньше установленного минимального размера и увеличение его площади не представляется возможным.

Однако, в случае если в соответствующих решениях данные положения отсутствуют, то постановка на государственный кадастровый учет земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного градостроительным регламентом, возможна в случае если в составе необходимых для кадастрового учета документов имеется заключение уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающее, что фактическое использование земельного участка сложилось до принятия правил землепользования и застройки, и отсутствует возможность увеличения площади земельного участка до нормативной.

1.3. Вопрос 3. Согласно пункту 1 статьи 22 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», положения пункта 4 статьи 222 Гражданского Кодекса (далее – ГК РФ) не распространяются на самовольные постройки, относящиеся в соответствии с федеральным законом к имуществу религиозного назначения, а также предназначенные для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующие с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс.

Понятие «имущество религиозного назначения» используется в значении, указанном в пункте 1 статьи 2 Федерального закона от 30.11.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Религиозные организации вправе использовать указанные в настоящем пункте самовольные постройки в случае соответствия таких построек требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Необходимо ли при подготовке технического плана для данных объектов прикладывать разрешение на строительство? (как пример приостановка КУВД-001/2023-60007669/2 от 26.12.2023).

ОТВЕТ

Докладывает Игнатович Оксана Александровна.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» положения пункта 4 статьи 222 ГК РФ не распространяются на самовольные постройки, относящиеся в соответствии с федеральным законом к имуществу религиозного назначения, а также предназначенные для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующие с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс. Понятие «имущество религиозного назначения» используется в значении, указанном в пункте 1 статьи 2 Федерального закона от 30.11.2010 № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Религиозные организации вправе использовать указанные в настоящем пункте самовольные постройки в случае соответствия таких построек требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. В случае, если такие самовольные постройки не отвечают указанным требованиям, их использование религиозными организациями допускается до 2030 года.

Указанная норма закона не содержит информации об упрощенном порядке регистрации права на заявленный объект, соответственно, для постановки на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права необходимо разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и документ, предусмотренный частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ.

1.4. Вопрос 4. Освобождаются ли от оплаты государственной пошлины за регистрацию права на свои объекты религиозные организации?

ОТВЕТ

Докладывает Скорикова-Жанзак Наталия Сергеевна.

Льготы для отдельных категорий физических лиц и организаций установлены статье 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации. Религиозные организации не подпадают под данную категорию.

1.5. Вопрос 5. При запросе сведений ЕГРН ответ приходит со значительной задержкой (от нескольких дней до двух недель). Предвидеть или минимизировать последствия этого «зависания» невозможно. От чего зависят эти задержки и как их минимизировать. Это сильно влияет на срок выполнения кадастровых работ.

ОТВЕТ

Докладывает Пономарева Юлия Александровна.

В соответствии с частью 9 статьи 62 Закона № 218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения, запроса о предоставлении сведений.

В случае возникновения проблем по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН, просьба обращаться в Госкомрегистр письменно, для рассмотрения и решения таких вопросов.

Для решения проблем, возникающих в ходе предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН по каждому индивидуальному случаю в Единой системе регистрации и обработки обращений (ЕСРОО) создается инцидент.

Администратором технической поддержки и обеспечения бесперебойной работы программного продукта ФГИС ЕГРН и ЕСРОО является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Дополнительно сообщаем, что для полного рассмотрения вопроса в части нарушения сроков предоставления сведений из ЕГРН необходимо предоставить номера соответствующих запросов.

1.6. Вопрос 6. В случае получения кадастровым инженером одного решения о приостановлении и не устранении причин такого решения до даты открытия дисциплинарного дела, но если кадастровый инженер предпринял меры по устранению и нарушение будет устранено после открытия дела, может ли дисциплинарный орган с учетом данного обстоятельства принять решение об освобождении кадастрового инженера от дисциплинарной ответственности и заменить меру дисциплинарного воздействия проведением методической работы?

Ответ предоставляет СРО.

2. Рассмотрение вопросов поступивших из Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров».

2.1. Вопрос 1. По какой причине не осуществляется кадастровый учет и регистрация права на дом блокированной застройки на основании Постановления органа местного самоуправления в области градостроительной деятельности о соответствии дома параметрам «дома блокированной застройки», соглашения о разделе объекта недвижимого имущества, предусмотренного частью 2 пункта 8 статьи 41 Закона № 218-ФЗ и технического плана, подготовленного кадастровым инженером?

ОТВЕТ

Докладывает Игнатович Оксана Александровна.

Осуществление государственного кадастрового учета и регистрация права на дом блокированной застройки на основании Постановления органа местного самоуправления не осуществляется по причине отсутствия федерального либо регионального нормативно-правового акта, регламентирующего полномочия органа, выдавшего такое постановление, а также возможность изменения назначения здания.

2.2. Вопрос 2. Как изменить наименование объекта капитального строительства и вид разрешенного использования такого объекта?

ОТВЕТ

Докладывает Игнатович Оксана Александровна.

В соответствии с пунктами 4 и 11 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества: вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования); наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования.

В соответствии с частью 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ при представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника здания, сооружения, либо его законным представителем заявления о внесении в ЕГРН сведений о наименовании данных здания, сооружения или помещения либо об изменении такого наименования (если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения) такие сведения вносятся в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления. При этом такие сведения в данном заявлении должны быть указаны в отношении:

1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

3) автомобильной дороги общего пользования в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в системе контроля за формированием и использованием средств дорожных фондов, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги общего пользования.

Следовательно, наименование объекта может быть внесено в ЕГРН исключительно на основании документа, предусмотренного частью 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с частью 19 статьи 70 Закона № 218-ФЗ сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ). Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (части 3, 4 статьи 37 ГрК РФ).

Таким образом, если градостроительный регламент допускает несколько видов разрешенного использования объектов капитального строительства, то

правообладатель вправе выбрать один из них при условии соблюдения требований, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 37 ГрК РФ.

При этом, градостроительные регламенты правил землепользования и застройки муниципальных образований, расположенных на территории Республики Крым не содержат сведений о видах разрешенного использования объектов капитального строительства, соответственно, на сегодняшний день основания вносить сведения о виде разрешенного использования таких объектов на территории Республики Крым отсутствуют.

2.3. Вопрос 3. Почему, в случае выявления ошибки в описании местоположения границ участка нельзя уточнить границы участка с уточнением границ смежного земельного участка, как это указано в части 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ?

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

Уточнение границы участка с уточнением границ смежного земельного участка допускается.

Частью 2.1. статьи 43 Закона № 218-ФЗ установлено, что уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, осуществляется на основании заявления лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ, либо указанного в статье 15 настоящего Федерального закона лица, заинтересованного в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, а также необходимых для таких государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов. В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

2.4. Вопрос 4. Возможен ли выдел земельной доли (пая) из двух исходных земельных участков?

Является ли выписка из протокола общего собрания собственников земельных долей (которым был утвержден проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых участков и размера их долей в праве общей собственности) основанием для образования земельного участка и регистрации права на него?

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

1) Буквальное толкование норм ЗК РФ (статья 11.5 «Выдел земельного участка») и Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (статья 13 «Образование земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности») позволяет сделать вывод, что выделение земельного участка в счет земельной доли (земельных долей)

может осуществляться из одного исходного земельного участка, находящегося в долевой собственности. При этом образовываться могут один или несколько земельных участков, а земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Вместе с тем, пунктом 21 Приказа Министерства экономического развития РФ от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков» установлено, что на титульном листе Проекта межевания указываются кадастровые номера земельного участка (земельных участков), из которых осуществляется выдел земельных участков в счет земельных долей.

В связи с вышеизложенным Госкомрегістром направлен запрос в Росреестр для получения аргументированной позиции по изложенному вопросу в письменном виде.

После получения ответа, данная позиция будет доведена до всех саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, принимающих участие в настоящем совещании.

2) Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Статья 13. Образование земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 - 6 настоящей статьи.

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 22 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ № П/0592) в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются в том числе документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его (их) образовании, в том числе утвержденные проекты границ земельных участков.

В соответствии с пунктом 23 Приказа № П/0592 при выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения межевой план подготавливается на основе:

- проекта межевания земельных участков, решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня

собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки (при кадастровых работах в отношении земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

- проекта межевания земельных участков, документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровых работах в отношении земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

В соответствии с пунктом 27 Приказа № П/0592 если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные в подпунктах 3, 4, 5, 6, 7 и 9 пункта 22 настоящих требований, копии таких документов включаются в Приложение с учетом установленных настоящим пунктом особенностей.

С учетом изложенного, образование земельного участка путем выдела в счет земельной доли или земельных долей может осуществляться на основании решения общего собрания участников долевой собственности, которым утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки, при этом указанные документы должны быть включены в состав документов Приложения к межевому плану.

2.5. Вопрос 5. Почему при перераспределении земельных участков находящихся в государственной либо муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности для участков с видом разрешенного использования «магазины» (либо иного вида — кроме ЛПХ, садоводства, огородничества и ИЖС) на основании утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, Госкомрегистр не осуществляет кадастровый учет земельного участка, образованного путем такого перераспределения?

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

Исчерпывающий перечень случаев и оснований для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, регламентирован статьей 39.28. ЗК РФ.

Так, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (кроме земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства) может осуществляться 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.

Вместе с тем, частью 3 статьи 18 Закона Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» установлено, что земельные участки могут образовываться на основании утвержденной схемы расположения земельных участков без ограничений, предусмотренных федеральными законами, до 1 января 2025 года, за исключением образования земельных участков из земельных участков, предоставленных некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества.

В связи с вышеизложенным, Госкомрегістром не приостанавливаются заявления по образованию земельного участка путём перераспределения на основании решения об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, однако при этом осуществляется проведение правовой экспертизы указанного решения на предмет содержания информации о том, что перераспределение осуществляется для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, а также на предмет соответствия образуемого земельного участка предельным максимальным размерам.

2.6. Вопрос 6. Как уточнить границы ранее учтенного земельного участка если его фактические линейные размеры отличаются от линейных размеров, указанных в ранее выданных документах?

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

В соответствии с частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

Отмечаем, что отклонение фактических границ земельного участка, определённых в результате проведенных кадастровых работ, от границ, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, допускается в пределах точности (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков.

В случае, если фактические границы земельного участка отличаются от границ, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, более чем на величину точности определения координат характерных точек границ (средней квадратической погрешности), Госкомрегістр рекомендует осуществлять уточнение границ земельного участка в соответствии с правоустанавливающим документом, а далее проводить процедуру

перераспределения земельного участка и земель, либо земельных участков между собой.

Также возможна ситуация, при которой уточнению границ земельного участка в соответствии с правоустанавливающим документом препятствуют границы смежных земельных участков, установленные в соответствии с действующим законодательством и с фактическим положением на местности. В таком случае, при условии согласия собственника земельного участка – объекта кадастровых работ, допускается уменьшение длин линий соответствующих частей границы уточняемого земельного участка, при этом площадь земельного участка должна уменьшиться. Увеличение иных частей границы уточняемого земельного участка с целью сохранения величины площади не допускается.

В случае невозможности уточнения границ земельного участка в соответствии с правоустанавливающим документом с последующим перераспределением (к примеру: несоответствие земельных участков предельным минимальным и максимальным размерам, установленным Правилами землепользования и застройки), границы земельного участка должны устанавливаться в судебном порядке.

2.7. Вопрос 7. Как изменить вид разрешенного использования земельного участка в пределах одной категории земель?

Согласно Правил землепользования и застройки муниципальных образований в каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков, в соответствии с которыми можно осуществлять использование земель. Участок расположен в зоне объектов сельскохозяйственного производства в составе земель сельскохозяйственного назначения, для которой основными видами разрешенного использования земельных участков является: скотоводство, птицеводство, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции и прочие виды. Изменение вида разрешенного использования например с ВРИ «скотоводство» на вид «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» Госкомрегистр не осуществляет, ссылаясь на запрет перевода земель из одной категории в другую и невозможности перевода сельскохозяйственных угодий в другую категорию, хотя в данном случае категория земель - «земли сельскохозяйственного назначения» не изменяется, а градостроительные регламенты данное изменение вида разрешенного использования на другой (основной) вид разрешают.

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

В соответствии с частью 2 статьи 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, агролесомелиоративными насаждениями, агрофитомелиоративными насаждениями, водными объектами, объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими

(фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Статья 79 ЗК РФ определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ, частью 4 статьи 37 ГрК РФ при наличии утвержденных правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются в том числе для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 5 статьи 37 ГрК РФ решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид разрешенного использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

При этом в настоящее время федеральными законами, порядок принятия решения об изменении разрешенного использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, не определен.

Таким образом, изменить вид разрешенного использования земельных участков, являющихся сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения до принятия соответствующего федерального закона или до изменения категории земель не представляется возможным.

Данная позиция также подтверждается Обзором судебной практики Верховного Суда РФ за IV квартал 2013 г., утверждённым Президиумом Верховного Суда РФ 4 июня 2014 г. (Солидарность. N 22, 11 - 18.06.2014), согласно которой отсутствие иного федерального закона, регламентирующего использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и определяется порядок проведения зонирования территорий, означает невозможность изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 Распоряжения Главы Республики Крым № 562-рг от 05.11.2019 г. запрещено изменение видов разрешенного использования земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения на виды использования, предусматривающие жилую застройку на основании статьи 79 ЗК РФ и статьи 36 ГрК РФ.

3. Рассмотрение вопросов поступивших из Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (А СРО «Кадастровые инженеры»).

3.1. Вопрос 1. Помещению, расположенному в рядном гаражном строительстве присвоен кадастровый номер по решению суда, зарегистрирован собственником (см. Приложение 1 – выписка из ЕГРН на помещение). Госкомрегистром «объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «Гараж». Кадастровый номер помещения остался. Гражданин в силу закона о гаражной амнистии оформляет земельный участок.

Департамент земельных и имущественных отношений производит постановку на кадастровый учет земельного участка под данным «гаражом», но в собственность его не передает, т.к. требует, чтобы здание (гараж) был «привязан» к земельному участку.

Т.к. помещение (согласно выписки из ЕГРН) невозможно привязать к земельному участку, был подготовлен технический план по постановке на ГКУ здания (гаража) в котором находится данное помещение, подано заявление на ГКУ и ГРП с одновременным отказом от регистрации помещения. Заявление приостановлено, следовательно, отказано в постановке на ГКУ и ГРП, мотивируя тем, что Госкомрегистр сам должен аннулировать кадастровый номер помещения и присвоить новый кадастровый номер на здание.

Появится ли процедура замены кадастрового номера и возможно ли таким способом образование здания с одновременным прекращением права собственности на помещение?

ОТВЕТ

Докладывает Игнатович Оксана Александровна.

В соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружениях, признаются самостоятельными зданиями. Внесение соответствующих изменений в записи ЕГРН осуществляется путем указания на вид объекта «здание» и на его назначение «гараж» на основании заявления:

1) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 ЗК РФ, по месту нахождения такого гаража;

2) собственника такого гаража;

3) гражданина, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом;

4) лица, уполномоченного решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж.

До соответствующей доработки ФГИС ЕГРН было рекомендовано вносить отметку в раздел «Дополнительные сведения» о том, что объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «гараж».

На сегодняшний день ФГИС ЕГРН дает возможность изменения вида объекта с «помещения» на «здание» с сохранением кадастрового номера. Госкомрегистром

ведется работа по изменению вида объектов, в которые ранее была внесена соответствующая отметка.

Обращаем внимание на то, что для уточнения местоположения объекта недвижимости в границах земельного участка или кадастрового квартала заявителю необходимо предоставить в орган регистрации прав технический план и заявление об изменении основных характеристик по уточнению местоположения объекта.

3.2. Вопрос 2. В г. Евпатория существует следующая проблема с землями общего пользования (земли улиц).

На ГКУ поставлены места общего пользования с ошибками. Согласно этим данным утверждены ПЗЗ г. Евпатории и утверждены территориальные зоны (как оказывается недавно их передали в Госкомрегистр). При образовании земельных участков через СРЗУ, при этом участки сложившейся застройки 70-х годов, обнаруживаются многочисленные наложения земель улиц (бывает даже до 70 см наложения на объекты (жилые дома), которые находятся в собственности у граждан).

Ранее можно было исправлять такие наложения путем утверждения СРЗУ (в связи с перераспределением с землями). На данный момент запретили такие действия, так как Госкомрегистру передали данные территориальные зоны, утвержденные ПЗЗ г. Евпатории. При этом образование земельных участков с пересечением территориальных зон запрещено.

Какой выход возможен в данной ситуации?

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

В соответствии с частью 7 статьи 11.9 ЗК РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон (исключения: земельный участок, образуемый в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов).

Не зависимо от того, внесены ли границы территориальных зон в ЕГРН или нет.

В случае, если границы территориальных зон не внесены в ЕГРН, при осуществлении государственного кадастрового учета вновь образуемого земельного участка сотрудником Госкомрегистра направляется соответствующий межведомственный запрос в орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердившие правила землепользования и застройки для испрашиваемой территории, с целью уточнения информации о территориальной зоне, в границах которой располагается образуемый земельный участок.

В рассматриваемой ситуации, если земельный участок, занимаемый дорогой (улицей) пересекает границы территориальных зон, данное обстоятельство не будет препятствовать осуществлению государственного кадастрового учета и регистрации права.

При этом, если осуществляется образование земельного участка, не подпадающего под исключения, предусмотренные частью 7 статьи 11.9 ЗК РФ, и выявлено пересечение его границ с границами территориальных зон, в рассматриваемой ситуации рекомендуем корректировать границы образуемого

земельного участка, либо рассмотреть возможность внесения изменений в Правила землепользования и застройки с целью корректировки границ территориальных зон.

Кроме того, в соответствии с частью 2.3 статьи 43 Закона № 218-ФЗ если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка (за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами) выявлено пересечение границ земельного участка с границами территориальных зон, сведения о местоположении которых содержатся в ЕГРН, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка в случае, если более пятидесяти процентов площади указанного земельного участка находится в границах или за границами определенной территориальной зоны.

В соответствии с частью 2.4 статьи 43 Закона № 218-ФЗ в случаях, предусмотренных частями 2.2 и 2.3 настоящей статьи, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета в соответствии с частями 1, 2, 2.1, 4 и 8 настоящей статьи в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка, в том числе в целях исправления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, вносит в реестр границ ЕГРН изменения описания местоположения границ населенных пунктов и (или) территориальных зон в целях устранения пересечения таких границ с границами земельных участков и приведения их в соответствие с описанием местоположения границ земельного участка, содержащимся в межевом плане или карте-плане территории, представленных вместе с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка, таким образом, чтобы земельные участки, не отнесенные к категории земель населенных пунктов, не были включены в границы населенного пункта, не располагались в границах территорий, земель, зон, сведения о которых содержатся в ЕГРН и в которых в соответствии с обязательными требованиями не допускается нахождение земельных участков, относящихся к землям отдельных категорий и (или) к земельным участкам с отдельными видами разрешенного использования, а также с учетом видов разрешенного использования земельных участков и их соответствия градостроительным регламентам территориальных зон. Орган регистрации прав в срок не более пяти рабочих дней со дня внесения изменений в реестр границ ЕГРН уведомляет в порядке межведомственного информационного взаимодействия органы местного самоуправления, уполномоченные на установление соответствующих границ, о внесенных в описание местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон изменениях с направлением перечня координат характерных точек частей границ населенных пунктов, территориальных зон, местоположение которых было изменено.

Обращаем внимание, что положения статьи 43 Закона № 218-ФЗ не распространяются на случаи образования земельных участков.

В соответствии с частью 8 статьи 34 Закона № 218-ФЗ если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ населенных пунктов, границ территориальных зон органом регистрации прав выявлено пересечение таких границ

с границами земельных участков, сведения о местоположении границ которых содержатся в ЕГРН (за исключением пересечения границ территориальных зон с земельными участками в случаях, если это допускается в соответствии с ЗК РФ), орган регистрации прав вносит в реестр границ описание местоположения границ населенного пункта, территориальных зон, в том числе изменения в описание их местоположения в целях приведения этих сведений в соответствии с содержащимся в ЕГРН описанием местоположения границ земельных участков. В случае, если в результате исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка либо исключения сведений о таком земельном участке из ЕГРН в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, устраняется ранее выявленное пересечение границ такого земельного участка с границами населенного пункта, территориальной зоны, орган регистрации прав одновременно изменяет местоположение границ таких населенного пункта, территориальной зоны в соответствии с измененным местоположением границ земельного участка либо в соответствии с документами, представленными для внесения в ЕГРН сведений о границах населенного пункта, территориальной зоны.

3.3. Вопрос 3. Гражданином построен 3-х этажный жилой дом, на каждый этаж отдельный вход с улицы (уличная лестница). На каждом этаже, соответственно имеется 2 комнаты жилые, прихожая, кухня, санузел, между этажами внутри здания имеются лестничные марши.

Подготовлен технический план, получено приостановление ГКУ и ГРП ввиду того, что здание может использоваться в коммерческих целях.

Может ли жилой дом иметь отдельный вход с улицы на каждый этаж?

ОТВЕТ

Докладывают Игнатович Оксана Александровна.

В соответствии с пунктом 39 статьи 1 ГрК РФ 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.

В случае, если созданный объект соответствует определению индивидуального жилого дома, в том числе не предназначен для раздела на самостоятельные объекты, между этажами оборудована внутренняя лестница — наличие наружной лестницы не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Однако, государственным регистратором прав при проведении правовой экспертизы поступивших документов анализируются все имеющиеся сведения об объекте, в том числе информация, содержащаяся: в техническом плане, в полученных ответах на межведомственные запросы, направленные в уполномоченные органы, в открытых источниках информации.

3.4. Вопрос 4. Имеется нежилое здание в общей долевой собственности у поселкового совета и физического лица. Собственники решили разделить здание, чтобы часть поселкового совета передать в собственность ЦРБ. Земля под зданием не оформлена (см. Приложение 4 – чертёж, выписка из ЕГРН на здание).

Если поставить на ГКУ два помещения в здании, возможно ли потом уйти от долей по соглашению сторон? Или нужно оформлять землю и идти другим путем?

ОТВЕТ

Докладывает Скорикова-Жанзак Наталия Сергеевна.

При прекращении прав на здание, права, в том числе право общей долевой собственности возникнут на все помещения. Таким образом, возможно осуществить постановку на КУ и регистрацию права общей долевой собственности на помещения. В последующем, изменить состав собственников по соглашению. Соглашение должно быть подготовлено в нотариальной форме.

3.5. Вопрос 5. В 2021 году выполнен раздел жилого дома блокированной застройки на два блока. Собственник одного из блоков выполнил пристройку с увеличением площади своего блока.

Можно ли узаконить пристройку по дачной амнистии?

ОТВЕТ

Докладывает Игнатович Оксана Александровна.

В соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ до 1 марта 2021 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Упрощенный порядок регистрации для домов блокированной застройки действующим законодательством не предусмотрен.

Соответственно, основанием для внесения в ЕГРН изменений основных характеристик дома блокированной застройки в результате проведенной реконструкции будет являться заявление уполномоченного на выдачу разрешения на строительство органа государственной власти, технический план,

подготовленный на основании разрешения на строительство (реконструкцию) и проектной документации, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3.6. Вопрос 6. Сформирован земельный участок. Необходимо выполнить перераспределение земельного участка с землями муниципальной собственности. Образующий земельный участок расположен в двух территориальных зонах с одинаковым видом разрешенного использования.

Можно ли образовать один участок, так как два участка сформировать невозможно из-за наличия здания на участке также в двух зонах?

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

В соответствии с частью 7 статьи 11.9 ЗК РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон (Исключения: земельный участок, образуемый в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов).

В рассматриваемой ситуации рекомендуем рассмотреть возможность внесения изменений в Правила землепользования и застройки с целью корректировки границ территориальных зон.

3.7. Вопрос 7. При оформлении земельных участков за границами населенных пунктов получаем приостановки из-за накладок с участками, графика которых в публичной карте и КПТ отсутствует.

Как поступать в таких случаях?

ОТВЕТ

Докладывает Пономарева Юлия Александровна.

В компетенцию Госкомрегистра не входит администрирование и техническое сопровождение сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта». Вместе с тем, с целью получения актуальных сведений КПТ рекомендуем обращаться с соответствующими запросами используя раздел «Электронные услуги и сервисы» на официальном портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.rosreestr.gov.ru), либо путём подачи соответствующего заявления в Государственном бюджетном учреждении Республики Крым «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг».

3.8. Вопрос 8. Скважина сельского совета расположена за границами населенного пункта на землях частной собственности.

Как оформить сельскому совету скважину в собственность в таком случае?

ОТВЕТ

Докладывает Скорикова-Жанзак Наталия Сергеевна.

Согласно части 15 статьи 55 ГрК РФ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 настоящего кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

Частью 17 статьи 51 ГрК РФ установлены случаи, которые не требуют выдачи разрешения на строительство, в частности для строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и

утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

Частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 39.37 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в том числе в целях, строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для оказания услуг связи, организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, в случаях, когда земельный участок находится частной собственности, необходимо установить сервитут, и в последующем оформить скважину.

3.9. Вопрос 9. По решению суда квартира признается блоком жилой блокированной застройки. В решении суда не оговариваются иные объекты, расположенные в родительском ОКСе.

На ГКУ ставим только этот блок или обязательна постановка всех блоков в доме? Должно ли быть в решении суда признание всего дома домом блокированной застройки?

ОТВЕТ

Докладывает Игнатович Оксана Александровна.

В соответствии с пунктом 40 статьи 1 ГрК РФ дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

В случае признания судом квартиры жилым домом блокированной застройки необходимо правообладателю объекта предоставить заявление об изменении вида объекта в рамках изменения основных характеристик объекта недвижимости, с указанием кадастрового номера, и соответствующее решение суда.

Подготовка технического плана в данной ситуации не требуется.

3.10. Вопрос 10. В жилом доме расположены 4 квартиры и зарегистрировано ранее учтенное право на 2 квартиры и 2 доли жилого дома. По решению суда доли признаются блоками, квартиры остаются квартирами.

Технический план необходимо подготовить только на блоки?

ОТВЕТ

Докладывает Игнатович Оксана Александровна.

В соответствии с пунктом 40 статьи 1 ГрК РФ дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

В случае, прекращения общей долевой собственности на жилой дом и признания изолированной части жилого дома домом блокированной застройки необходимо подготовить технический план по образованию двух жилых домов блокированной застройки и многоквартирного дома (с указанием кадастровых номеров квартир, которые в нем расположены). При этом, решение суда в обязательном порядке должно содержать информацию о характеристиках всех образуемых в результате раздела объектов, в том числе их назначение.

3.11. Вопрос 11. Порядок оформления реконструкции жилого дома, обремененного ипотекой. Какие документы необходимы для ГКУ и ГРП от залогодержателей?

ОТВЕТ

Докладывает Скорикова-Жанзак Наталья Сергеевна.

Согласно части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляются при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или договором об ипотеке.

3.12. Вопрос 12. Критерии отнесения объектов недвижимости к объектам коммерческого назначения при осуществлении ГКУ и ГРП здания?

ОТВЕТ

Докладывает Игнатович Оксана Александровна.

При проведении правовой экспертизы документов, предоставленных к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, государственным регистратором направляется запрос в Администрацию муниципального образования, на территории которого расположен объект с целью проверки соблюдения норм правил землепользования и застройки соответствующей территории.

Муниципальный контроль при обследовании объекта дает заключение о соответствии выстроенного объекта нормам действующего законодательства, соответствии предельным параметрам разрешенного строительства, а также соответствии выстроенного объекта виду разрешенного использования земельного участка.

При необходимости государственным регистратором направляется информация в управление государственного земельного надзора для проведения дополнительного обследования объекта.

На основании полученной в порядке межведомственного информационного взаимодействия информации, а также анализа предоставленных документов государственным регистратором принимается решение об осуществлении либо приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

3.13. Вопрос 13. Раздел земельного участка, обремененного ипотекой.

Необходимо ли согласие залогодержателей – юр. лицо и физ. лицо? Если физ. лицо достаточно ли согласия в простой форме, или же необходимо нотариально заверенное согласие?

ОТВЕТ

Докладывает Скорикова-Жанзак Наталия Сергеевна.

Согласно части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о таком объекте недвижимого имущества осуществляются при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или договором об ипотеке, в простой письменной форме.

3.14. Вопрос 14. По договору купли-продажи от 05.08.1992 приобретена доля жилого дома в Республике Крым, Красногвардейского района, с. Машино. Решением Котельниковского сельского совета Красногвардейского района Автономной Республики Крым внеочередной III сессии V созыва от 15.10.2009 улице в с. Машино присвоено название Полевая, а также присвоена нумерация д.17 кв.1, кв.2, кв.3 с указанием прописанных граждан в данных квартирах.

В последствии, жилому дому по адресу: Республика Крым, р-н Красногвардейский, с. Машино, ул. Полевая, д. 17 присвоен кадастровый номер: 90:05:100301:31, изменен статус с жилого дома, на многоквартирный дом, в пределах которого расположены помещения (квартиры) с КН 90:05:100301:94, 90:05:100301:93, 90:05:100301:92.

Право собственности на квартиру 90:05:100301:93 было оформлено по решению Красногвардейского районного суда Республики Крым №2-2506/2016 от 02.11.2016 и зарегистрировано в ЕГРН № 90:05:1003001:93-90/090/2017-3 от 10.05.2017, №90:05:1003001:93-90/090/2017-1 от 10.05.2017, № 90:05:1003001:93-90/090/2017-2 от 10.05.2017, однако согласно положениям Закона № 218-ФЗ при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида, как у родительского объекта недвижимости.

Возможно ли зарегистрировать право собственности на квартиру в досудебном порядке на основании вышеизложенного, и в аналогичных ситуациях, если в инвентарном деле содержатся необходимые данные?

ОТВЕТ

Докладывает Скорикова-Жанзак Наталия Сергеевна.

Согласно сведениям ЕГРН, объект с кадастровым номером 90:05:100301:31 имеет статус жилого дома, на который имеются зарегистрированные права общей долевой собственности.

Проведя анализ, представленного примера, выявлено, что право собственности возникло на долю жилого дома, а не на квартиру, что также подтверждается сведениями БТИ и правоустанавливающего документа.

Таким образом, зарегистрировать право собственности на квартиру возможно в судебном порядке.

3.15. Вопрос 15. Согласно обучающему вебинару (<https://youtu.be/wS0SwzRXiJk?si=HWixMYZXaRuQY2QY>), Национальная палата кадастровых инженеров на основании ответов и разъяснений Росреестра, пришла к выводу, что при соблюдении ряда условий возможны ГКУ и ГРП на долю жилого дома на основании Свидетельства на квартиру и инвентарного дела жилого дома, ранее выданного отделом БТИ.

Позиция Госкомрегистрa в данном случае?

ОТВЕТ

Докладывает Скорикова-Жанзак Наталия Сергеевна.

Если в ЕГРН квартира имеет связь с жилым домом, на который зарегистрирована общая долевая собственность (предполагается «смешанный фонд» - имеются правоустанавливающие документы и на квартиры, и на доли жилого дома), зарегистрировать право общей долевой собственности на долю жилого дома на основании правоустанавливающего документа на квартиру возможно только в судебном порядке.

3.16. Вопрос 16. Получены ли разъяснения от Росреестра о возможности передоверия полномочий по подаче документов по договору подряда?

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

Да получено письмо от 03.04.2024 № 13-00305/24 (копия прилагается), согласно которому кадастровый инженер не вправе передоверить свои обязанности по подаче документов, предусмотренные договором подряда, третьим лицам, и обязан исполнить данное ему поручение лично.

3.17. Вопрос 17. Разъяснить требование Госкомрегистрa представлять договор подряда, заверенный помимо УКЭП кадастрового инженера, также ЭЦП заказчика, при подаче электронного заявления о ГКУ?

ОТВЕТ

Докладывает Жмакина Виктория Сергеевна.

Статья 20 Закона № 218-ФЗ часть 8 предусматривает, что документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях.

Статья 20 Закона № 218-ФЗ часть 9 предусматривает, что документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

Дополнительно сообщаем, что Письмом от 04.12.2023 № 11-11272-АБ/23 (вопрос 3 пункта 2, копия прилагается) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) сообщила о том, что был разработан и представлен в Правительство Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым в том числе предлагается статью 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) дополнить частью 23 следующего содержания: «23. В случаях, установленных частью 21 настоящей статьи, кадастровый инженер вправе осуществить перевод договора подряда на выполнение кадастровых работ, подписанного сторонами в форме документа на бумажном носителе, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ, в форму электронного образа документа и заверить своей усиленной квалифицированной электронной подписью. Указанный электронный образ договора подряда на выполнение кадастровых работ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе».

Приложение:

1. Письмо Росреестра от 19.07.2016 № 10-3153-КЛ;
2. Письмо Росреестра от 03.04.2024 № 13-00305/24;
2. Письмо Росреестра от 04.12.2023 № 11-11272-АБ/23.