

Перечень проблемных вопросов, возникающих при подготовке результатов кадастровых работ, требующих обсуждения на семинарах

№ п/п	Вопрос	Позиция Росреестра
1	<p>Некоторые территориальные органы Росреестра не сообщают кадастровым инженерам о принятии решения о приостановлении учетно-регистрационных действий, и кадастровые инженеры узнают об этом только после получения запроса пояснений от СРО КИ¹, что увеличивает срок для принятия мер для устранения причин приостановления. Кроме того, по причинам приостановок регистраторы² звонят не кадастровым инженерам, а заказчикам, которые не разбираются в причинах приостановлений и не могут донести информацию до кадастрового инженера, а кадастровый инженер, в свою очередь, не может связаться с регистратором по вопросам приостановки (например, такие случаи были отмечены в Ярославской области и Республике Тыва).</p>	<p>В соответствии с частью 5 статьи 29 Закона № 218-ФЗ³ не позднее рабочего дня, следующего за днем приостановления ГКУ⁴ и (или) ГРП⁵, органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении ГКУ и (или) ГРП с указанием оснований такого приостановления в соответствии с частью 7 статьи 29 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Законодательством Российской Федерации не предусмотрено направление уведомления о приостановлении ГКУ и (или) ГРП лицам, не являющимся заявителями по рассматриваемому заявлению.</p> <p>С 01.01.2023 вступают в силу изменения в статью 20 Закона № 218-ФЗ, согласно которым орган регистрации прав должен будет уведомлять кадастрового инженера посредством использования электронного сервиса ЛККИ⁶ об осуществлении на основании подготовленных кадастровым инженером документов одного из предусмотренных частью 5 статьи 20 Закона № 218-ФЗ действий, в частности о приостановлении ГКУ и ГРП либо ГКУ, если решение о таком приостановлении принято органом регистрации прав по результатам рассмотрения документов, подготовленных кадастровым инженером, в том числе в связи с созданием или реконструкцией объекта недвижимости, на основании разрешения на ввод ОКС⁷ в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных</p>

¹ саморегулируемые организации кадастровых инженеров

² государственный регистратор прав

³ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

⁴ государственный кадастровый учет

⁵ государственная регистрация прав

⁶ личный кабинет кадастрового инженера

⁷ объект капитального строительства

		энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос» в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ.
2	<p>Вынесение органом регистрации прав решений о выявлении реестровой ошибки при обнаружении при помощи программного комплекса микропересечений (1-3 см) (решение органа регистрации прав о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН⁸ № 25/01-29/369/22 от 29.07.2022).</p> <p>При этом согласно уточненным органом регистрации прав координатам образуются зазоры между участками.</p> <p>Проблемным в целом считаем факт отсутствия информирования кадастрового инженера о выявлении органом регистрации прав реестровой ошибки⁹, поскольку в соответствии с пунктом 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ¹⁰ в случае принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения реестровой ошибки, кадастровый инженер должен быть исключен из СРО КИ, не имея фактической возможности на оспаривание таких решений органа регистрации прав.</p>	<p>Действующим законодательством не определено понятие «пересечение границы земельного участка с границами иных земельных участков», в связи с чем любое пересечение границ земельных участков, независимо от СКП¹¹ является реестровой ошибкой.</p> <p>При этом территориальным органам Росреестра указано на необходимость в приоритетном порядке обеспечить исправление реестровых ошибок, имеющих более значимое влияние на полноту и качество данных ЕГРН (например, массовые сдвиги в СНТ).</p> <p>С 01.01.2023 вступают в силу изменения в статью 20 Закона № 218-ФЗ, согласно которым орган регистрации прав должен будет уведомлять кадастрового инженера посредством использования ЛККИ в том числе о выявлении ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, содержащейся в подготовленных кадастровым инженером межевом плане, техническом плане, акте обследования или карте-плане территории, воспроизведенной в ЕГРН.</p>
3	<p>Согласно пункту 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ основанием для приостановления осуществления ГКУ является пересечение границ образуемого земельного участка с границами территориальных зон, за исключением случая выявления реестровой ошибки в их местоположении. При этом регистратор в данном случае просит доказать наличие ошибки, например, письмом из органа местного самоуправления о том, что они подтверждают наличие ошибки.</p>	<p>Согласно пункту 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ ГКУ и (или) ГРП приостанавливаются, если границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов,</p>

⁸ Единый государственный реестр недвижимости

⁹ воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории и связанная с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства

¹⁰ Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

¹¹ средняя квадратическая погрешность определения координат

<p>Вопрос: каким образом орган местного самоуправления, не обладая познаниями в области геодезии, может подтвердить наличие ошибки?</p> <p>Границы земельного участка с кадастровым номером 23:38:0108010:3 уточнены, но поделить его на 2 самостоятельных не получается (получено приостановление), так как выявлено пересечение с территориальной зоной. Однако описание наличия реестровой ошибки в «Заключении кадастрового инженера» недостаточно, и требуется письмо из органа местного самоуправления о том, что они согласны с наличием ошибки и обещают принять меры к её исправлению, вопрос не решается.</p> <p>Возможно ли применение в данном случае приложения 4 к приказу № П/0241¹²?</p> <p>Возможно ли идти по пути осуществления ГКУ и готовить письмо-поручение для исправления границы территориальной зоны?</p>	<p>гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом.</p> <p>Одновременно в соответствии с частью 5 статьи 18 Закона № 218-ФЗ не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона № 218-ФЗ и требованиям принятых в соответствии с Законом № 218-ФЗ нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ или иными федеральными законами.</p> <p>Приложение № 4 к приказу № П/0241 устанавливает порядок действия органа регистрации прав в случае выявления реестровой ошибки таким органом самостоятельно.</p> <p>При этом в силу пункта 6 указанного приложения подготовка письма-поручения осуществляется также в случае, если в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера», представленного в орган регистрации прав с заявлением о ГКУ земельного участка (земельных участков) или о ГКУ и ГРП одновременно, в соответствии с Требованиями к межевому плану¹³, содержатся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в ходе кадастровых работ ошибок при условии, что выявленные при кадастровых работах ошибки представляют собой:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) разрывы между границами земельных участков, если исходя из фактического местоположения границ такие земельные участки являются смежными; 2) пересечения или наличие общих частей границ земельного участка - объекта кадастровых работ с границами земельного участка, который по результатам обследования на местности не является смежным с объектом кадастровых работ; 3) пересечения и (или) разрывы между границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, а также пересечения с границами земельных участков; 4) несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств описаниям
---	---

¹² Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, 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 Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»

¹³ Требования к подготовке межевого плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592

		<p>таких границ, предусмотренных частью 3.1 статьи 19, частью 5.1 статьи 23, частью 6.1 статьи 30 ГрК РФ¹⁴, частью 4 статьи 23 ЛК РФ¹⁵.</p> <p>Таким образом, Законом № 218-ФЗ не предусмотрено представление каких-либо заключений или согласия органа местного самоуправления о наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ территориальной зоны. Указанный вывод приводится кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана исходя из анализа утвержденных документов территориального зонирования и сведений, содержащихся в ЕГРН.</p> <p>Приостановление ГКУ может быть обжаловано в апелляционную комиссию и (или) в суд.</p> <p>В соответствии со сведениями ЕГРН ГКУ по образованию земельных участков в результате раздела земельного участка с кадастровым номером № 23:38:0108010:3 осуществлен.</p>
4	<p>Требуется проработка вопроса закрепления в действующем законодательстве понятия «пересечение границ земельных участков».</p> <p>В действующем законодательстве отсутствует определение «пересечение границ земельных участков», в результате чего во ФГИС ЕГРН¹⁶ пересечением в автоматизированном режиме выявляются случаи несовпадения границ от 5 мм и более, при этом координаты характерных точек границ (контура) объекта недвижимости указываются с округлением до 1 см, а самая высокая точность проведения кадастровых работ составляет 10 см – для населенных пунктов.</p> <p>Также требуется во ФГИС ЕГРН привести в соответствие критерии проверки пересечений с границами объектов, сведения о которых содержатся в реестре границ (также ФГИС ЕГРН выявляются пересечения на уровне сантиметровой точности, что противоречит части 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ.</p>	<p>Действующим законодательством не определено понятие «пересечение границы земельного участка с границами иных земельных участков».</p> <p>Перечень автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН, алгоритм их проведения, порядок действий кадастрового инженера и регистратора изложен в письме Росреестра от 22.07.2022 № 18-6178-ТГ/22.</p>

¹⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации

¹⁵ Лесной кодекс Российской Федерации

¹⁶ Федеральная государственная информационная система Единого государственного реестра недвижимости

5	<p>При исправлении реестровых ошибок в отношении смежных земельных участков при уточнении границ сотрудники, которые готовят решения о приостановлении, ссылаются на статью 61 и пункт 31 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, и предлагают включить в состав межевого плана документы, подтверждающие факт ошибки. В отношении участков, границы которых были установлены до 01.03.2008 еще можно найти материалы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, в отношении остальных участков материалов нет. Таким образом, необходимо включить ответ об отсутствии информации в состав межевого плана и тогда возможно будет осуществить ГКУ, что представляется нецелесообразным. Исходя из некоторых Решений¹⁷ можно сделать вывод о том, что Решение принято по выявленному факту пересечения границ двух конкретных смежных земельных участков. При этом необходимость исправления реестровой ошибки заключается в устранении пересечения границ земельных участков. Местоположение границ при этом определено картометрическим способом. При этом никаких документов, подтверждающих факт установления реестровой ошибки, не приложено. Таким образом, усматриваются двойные стандарты. При подготовке межевых планов по исправлению реестровых ошибок кадастровые инженеры сталкиваются с требованиями подтвердить каким-либо образом факт реестровой ошибки, а при исправлении реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о границах земельных участков органом регистрации прав достаточно просто направить</p>	<p>Учитывая положения части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, реестровая ошибка в сведениях ЕГРН исправляется на основании документов, свидетельствующих о наличии этой реестровой ошибки и содержащих необходимые для ее исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда). Если в рамках проведения кадастровых работ выявлено пересечение границ (частей границ) земельного участка с границами смежного(ых) земельного(ых) участка(ов), кадастровым инженером должен быть рассмотрен вопрос о наличии реестровой(ых) ошибки(ок) в сведениях ЕГРН о местоположении границ соответствующих смежных земельных участков, в том числе проведен анализ документов, на основании которых в ЕГРН были внесены соответствующие сведения; результаты такого анализа – обоснование наличия реестровой ошибки включаются в раздел «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, подготовленного в отношении земельного участка – объекта кадастровых работ. В данном межевом плане также должны быть указаны исправленные значения координат соответствующих характерных точек границ земельных участков (объекта кадастровых работ и смежных с ним земельных участков), в его состав также должен быть включен акт согласования местоположения границ, содержащий личные подписи соответствующих заинтересованных лиц (их представителей). Указанные сведения, содержащиеся в межевом плане, являются достаточными для проведения одновременно с учетными действиями в отношении земельного участка – объекта кадастровых работ – ГКУ изменений сведений ЕГРН о смежных с ним земельных участках, в сведениях о местоположении границ которых кадастровым инженером установлен факт наличия реестровой(ых) ошибки(ок). Согласно пункту 6 Порядка исправления реестровых ошибок¹⁸ при выявлении органом регистрации прав реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, указанной в части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, должностное лицо органа регистрации прав, выявившее такую</p>
---	---	--

¹⁷ решение органа регистрации прав о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН

¹⁸ порядок изменения в едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки, установленный приказом № П/0241

<p>правообладателю земельного участка Решение только по факту пересечения границ.</p>	<p>ошибку, готовит письмо-поручение об определении местоположения границ земельного(-ых) участка(-ов), границ (частей границ) муниципального образования, населенного пункта, территориальной(-ых) зоны (зон), лесничества. При этом действия органа регистрации прав по выявлению реестровой ошибки Законом № 218-ФЗ и Порядком исправления реестровых ошибок не регламентированы.</p> <p>Вместе с тем реестровые ошибки могут быть обнаружены (выявлены) органом регистрации прав в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при рассмотрении заявления о ГКУ и (или) ГРП в случае если с таким заявлением представлен межевой план, в котором в разделе «Заключение кадастрового инженера» содержатся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в ходе кадастровых работ ошибок; - в рамках рассмотрения обращений граждан; - при рассмотрении информации о возможном наличии реестровой ошибки в результате автоматической выгрузки из ФГИС ЕГРН о пересечениях границ объектов; - «в ручном режиме» (например, при сопоставлении сведений ЕГРН и сведений, содержащихся на картографических материалах; если очевидно неверное расположение земельного участка; по результатам анализа поступающих обращений граждан и т.д.). <p>Таким образом, выявление реестровой ошибки органом регистрации прав осуществляется только по результатам проведения детального анализа документов, на основании которых сведения об объектах были внесены в ЕГРН, и сведений ЕГРН о таких объектах.</p> <p>Подготовка письма-поручения осуществляется также в случае, если в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера», представленного в орган регистрации прав с заявлением о ГКУ земельного участка (земельных участков) или о ГКУ и ГРП одновременно, в соответствии с Требованиями к межевому плану, установленными в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, содержатся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных в ходе кадастровых работ ошибок при условии, что выявленные при кадастровых работах ошибки представляют собой:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) разрывы между границами земельных участков, если исходя из фактического местоположения границ такие земельные участки являются смежными;
---	---

		<p>2) пересечения или наличие общих частей границ земельного участка - объекта кадастровых работ с границами земельного участка, который по результатам обследования на местности не является смежным с объектом кадастровых работ;</p> <p>3) пересечения и (или) разрывы между границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, а также пересечения с границами земельных участков;</p> <p>4) несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств описаниям таких границ, предусмотренных частью 3.1 статьи 19, частью 5.1 статьи 23, частью 6.1 статьи 30 ГрК РФ, частью 4 статьи 23 ЛК РФ;</p> <p>5) несоответствие указанного в ЕГРН значения площади земельного участка значению площади данного земельного участка, вычисленному в соответствии с координатами характерных точек его границ, в том числе в связи с необходимостью изменения в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ сведений о местоположении границ смежного по отношению к объекту кадастровых работ земельного участка.</p> <p>Порядок действия кадастрового инженера в указанном случае изложен в письме Росреестра от 22.07.2022 № 18-6178-ТГ/22.</p>
6	<p>Просим рассмотреть возможность уменьшения сроков процедуры устранения реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства.</p>	<p>Росреестром подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий сокращение срока, установленного частью 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.</p>
7	<p>При перераспределении земельного участка и земель муниципальной собственности не весь земельный участок входит в образуемый (часть земли отдается в пользу муниципальных земель). Перераспределение выполняется в соответствии с утвержденной органом местного самоуправления Схемой¹⁹.</p> <p>Но несмотря на это возникают проблемы при сдаче межевого плана, нам пишут «неполное вхождение» исходного участка в образуемый.</p>	<p>При проведении автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН осуществляется проверка «Совпадение образующихся объектов с предыдущими», точность такой проверки составляет 5 мм.</p> <p>По результатам проведенных автоматических проверок регистратором осуществляется правовая экспертиза документов, представленных для осуществления ГКУ и (или) ГРП, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП либо для отказа в осуществлении ГКУ и (или) ГРП.</p> <p>В указанном случае регистратором должна быть дана правовая оценка выявленной при прохождении автоматической проверки ошибки и при отсутствии</p>

¹⁹ схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

		оснований для приостановления принято решение об осуществлении ГКУ и (или) ГРП.
8	<p>В процессе кадастровых работ по подготовке межевого плана по уточнению границ ЗУ для ЛПХ выяснилось, что границы населенного пункта (д. Соловьи, Куженерского р-на Республики.Марий Эл) определены неверно. Деревня старая, находится внутри массива Гослесфонда, нужна корректировка границ, иначе невозможно поставить земельный участок на кадастровый учет в реальных границах. Каким образом поступать кадастровому инженеру в подобных случаях?</p>	<p>Кадастровому инженеру необходимо в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» привести информацию о выявленной в ходе выполнения кадастровых работ ошибке в сведениях ЕГРН о местоположении границ населенных пунктов и (при наличии) результаты измерений, и фрагмент описания местоположения границ населенных пунктов, содержащий значения координат характерных точек указанных границ, позволяющие обеспечить исправление такой ошибки (п. 69 Требований к межевому плану).</p> <p>Наличие указанного обоснования не влечет за собой признание или установления со стороны органа регистрации прав наличия реестровой ошибки в содержащемся в ЕГРН описании границ населенного пункта.</p> <p>Срок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав составляет от 4 до 8 месяцев.</p> <p>При этом надо отметить, что внесение в ЕГРН уточненных значений координат характерных точек границ населенных пунктов в порядке исправления реестровой ошибки органом регистрации прав возможно в случае, если генеральный план поселения, городского округа не содержит перечней координат характерных точек границ населенного пункта (08.06.2020 вступил в силу Федеральный закон от 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым перечень координат границ населенных пунктов является обязательным приложением к генеральному плану).</p>
9	<p>Приостановление ГКУ и (или) ГРП, когда земельный участок, в отношении которого проводятся кадастровые работы, расположен в одном кадастровом округе, а пересечение выявлено с земельными участками, расположенными в другом кадастровом округе. Ведение ЕГРН на территории кадастровых округов осуществляется в местных системах координат. Кадастровый инженер не в состоянии установить такие пересечения самостоятельно. Представителями территориального органа Росреестра предлагается привести обоснование наличия ошибки в границах Цаганаманского сельского муниципального образования Республики Калмыкия, при</p>	<p>В соответствии с пунктом 69 Требований к межевому плану в разделе «Заключение кадастрового инженера» должно быть приведено обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ земельного участка (земельных участков), в том числе являющихся смежными и (или) несмежными по отношению друг к другу, путем указания обстоятельств, наличие которых, по мнению лиц, заинтересованных в осуществлении ГКУ земельного участка, и (или) кадастрового инженера, привело к возникновению ошибки в описании местоположения границ земельных участков.</p> <p>В указанном случае в качестве такого обоснования может являться адрес земельного участка, а также система координат, в которой определены координаты участка.</p>

	<p>этом ведение ЕГРН осуществляется в различных системах координат для двух смежных кадастровых округов, а кадастровый инженер не уполномочен на пересчет координат из одной системы в другую.</p>	<p>При наличии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных с объектом кадастровых работ земельных участков органом регистрации прав проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка. В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ устраняет данную реестровую ошибку.</p> <p>Срок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав составляет от 4 до 8 месяцев.</p>
10	<p>Отсутствие в выписках ЕГРН адреса для связи с правообладателями смежных земельных участков позволяет кадастровым инженерам при осуществлении процедуры согласования местоположения границ извещать заинтересованных лиц через публикацию в СМИ (кадастровые инженеры при направлении запроса предоставляют необходимые документы, подтверждающие, что данные сведения необходимы для проведения кадастровых работ). При этом органом регистрации прав принимаются решения о приостановлении и сообщается о необходимости индивидуального согласования или направления извещения по адресу правообладателя, т.к. в базе ФГИС ЕГРН информация о правообладателях имеется.</p> <p>Вопросы: Каким образом, посредством каких ресурсов необходимо запрашивать сведения ЕГРН кадастровым инженерам, чтобы в них отражались сведения об адресах правообладателей? Ожидаются ли в данном вопросе изменения, поскольку данная проблема возникла в регионах с момента введения в действие ФГИС ЕГРН и до настоящего времени не решена?</p>	<p>В соответствии с частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка или земельных участков, необходимые для выполнения таких кадастровых работ сведения ЕГРН, в том числе об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений), предоставляются в составе выписки об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастрового плана территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ) в форме документов на бумажном носителе или электронных документов при представлении кадастровым инженером копии документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.</p> <p>Пунктом 31 Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденного приказом Росрестра от 08.04.2021 № П/0149, предусмотрено, что в случае если в ППК «Роскадастр» поступил запрос кадастрового инженера, выполняющего комплексные кадастровые работы или кадастровые работы, о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, соответственно в виде кадастрового плана территории или в виде выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, в приложении к которому отсутствуют предусмотренные частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ документы либо не указана информация о размещении сведений о государственном или муниципальном контракте, заключенном заказчиком комплексных кадастровых работ с исполнителем таких работ, в единой информационной системе в сфере закупок, ППК «Роскадастр» осуществляет подготовку соответствующих</p>

		<p>кадастрового плана территории или выписки без указания сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на земельный участок зарегистрировано, а также с лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение указанного объекта недвижимости.</p> <p>В этой связи в целях получения выписки из ЕГРН или кадастрового плана территории, содержащих сведения об адресе электронной почты и (или) о почтовых адресах соответствующих лиц, к запросу необходимо приложить документы, подтверждающие выполнение кадастровых работ.</p> <p>При соблюдении данных условий, но отсутствии в полученных выписках из ЕГРН или кадастровом плане территории информации об адресах электронной почты и (или) о почтовых адресах, в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» может быть указана информация о том, что кадастровым инженером были соблюдены требования части 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, но полученная выписка сведений об адресах не содержала, в связи с чем извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ было опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования.</p>
11	<p>Принятие регистраторами решений о приостановлении в осуществлении ГКУ по причине того, что истек срок сертификата УКЭП²⁰ кадастрового инженера или иного лица, подписавшего документ, на основании которого подготовлен межевой план или технический план. Проверка регистраторами действительности сертификата проводится в день принятия решения. Однако такие подписи были действительны на момент подписания документов. Разъясняющие письма Минэкономразвития России и Росреестра о том, что проверка подписи осуществляется на день подписания документа и сверяется с действующим на этот момент сертификатом, не всегда принимаются во внимание. И если переподписать технический или</p>	<p>Учитывая нормы статьи 2, частей 1, 3 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», части 2 статьи 14, части 3, пункта 1 части 7, части 8 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, пункта 16 Требований к межевому плану, пунктов 23.2, 23.4 Требований к техническому плану²¹, межевой план, технический планы в форме электронных документов, приложения к ним (если в соответствии с нормативными правовыми актами такие приложения не должны быть подписаны УКЭП иных лиц, например, их составивших/выдавших, подписываются УКЭП кадастрового инженера, при этом срок действия квалифицированного сертификата ключа проверки УКЭП на момент подписания таких документов не должен истечь.</p>

²⁰ усиленная квалифицированная электронная подпись

²¹ требования к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082

	<p>межевой план «свежей» подписью кадастрового инженера возможно (но не всегда), то переподписать, например, Схему у главы района или города или разрешение на строительство трудно и занимает много времени.</p>	
12	<p>Приостановление учетно-регистрационных действий в связи с недостаточным обоснованием местоположения границ земельного участка при том, что в силу закона при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, регистратором не осуществляется.</p>	<p>Согласно части 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ (введена Законом № 478-ФЗ) при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, регистратором не осуществляется.</p> <p>Таким образом, в соответствии с частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы межевого плана регистратором проводится проверка уточненных границ земельного участка на предмет соответствия: площади земельного участка, определенной в соответствии с такими уточненными границами, допустимым пределам изменения площади, установленным пунктами 32 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ; места нахождения такого земельного участка, определяемого в соответствии с такими границами его адресу (при его наличии) или местоположению (при отсутствии адреса) (пункт 45 части 1 статьи 26 Закон № 218-ФЗ).</p> <p>Проверка приведенного в межевом плане обоснования местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, не проводится.</p> <p>При этом в случае выявления регистратором в ходе правовой экспертизы межевого плана нарушения условий, указанных в пунктах 32, 32.1, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, такой ГКУ приостанавливается.</p> <p>При этом по вопросу, касающемуся уточнения местоположения и площади ранее учтенного земельного участка, расположенного в садоводческом товариществе, также полагаем возможным отметить.</p> <p>Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (утратил силу с 01.01.2019) было предусмотрено, что предельный размер земельного участка, который находился в государственной или муниципальной собственности и мог быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому некоммерческому объединению, <u>не мог превышать площадь, рассчитанную как</u></p>

		<p><u>сумма площади садовых или огородных земельных участков и площади земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования.</u></p> <p>Таким образом, по сути, территория ведения гражданами садоводства или огородничества состоит из земельных участков, предоставленных членам СНТ и земельных участков, составляющих имущество общего пользования.</p> <p>Ранее действовавшее законодательство также предусматривало наличие утвержденного проекта организации и застройки территории СНТ, в соответствии с которым осуществлялось вынесение в натуру соответствующих земельных участков и предоставление их членам СНТ.</p> <p>Кроме того, действовавшее в 90-е годы законодательство предусматривало, что при выдаче свидетельств о праве собственности на землю изготавливался чертеж границ или план (выкопировка с плана) землепользования с указанием на нем границ предоставляемых земель. Границы предоставляемого земельного участка в натуре (на местности) собственнику земли указывались одновременно с выдачей такого свидетельства.</p> <p>Необходимо отметить, что в практике территориальных органов Росреестра имеются случаи представления документов для уточнения местоположения и площади ранее учтенного земельного участка, расположенного в СНТ, декларированная площадь которого согласно свидетельству на право собственности составляет 600 кв. м, а уточненная площадь этого земельного участка, указанная в межевом плане, превышает декларированную площадь в полтора – два раза (с учетом установленного минимального размера – 600 кв. м). В этих случаях, учитывая сведения о площадях иных земельных участков, расположенных в соответствующем СНТ и предоставленных его членам, сведения, указанные в документах, содержащих информацию о распределении земельных участков между членами СНТ, включая проект организации и застройки территории СНТ, зачастую речь идет об увеличении площади ранее учтенного земельного участка за счет земельного участка, составляющего имущество общего пользования, в связи с чем, на наш взгляд, основания для уточнения местоположения границ и площади земельного участка в границах, указанных в межевом плане, отсутствуют.</p>
13	<p>Проблемы, возникающие у граждан при ГКУ земельных участков, образуемых в результате перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности,</p>	<p>Возможность представления в орган регистрации прав заявления о ГКУ образуемого земельного участка лицом, по заявлению которого принято решение об утверждении Схемы или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии</p>

<p>и земель, находящихся в госсобственности, на территории г. Москвы.</p> <p>Гражданин получил Распоряжение²², которым также утверждена Схема. В отношении территории, на которой расположен земельный участок, проект межевания территории не утвержден. На основании данного Распоряжения подготовлен межевой план. Гражданин является собственником перераспределяемого исходного земельного участка.</p> <p>Документы переданы для проведения ГКУ в Управление²³, по результатам рассмотрения которых получено решение о приостановлении по причине, что Распоряжение не содержит сведений о том, что данный гражданин может обратиться в Управление с заявлением о постановке на ГКУ, не представлены документы в соответствии с пунктом 11 статьи 39.29 ЗК РФ²⁴. Из возможных документов, удовлетворяющих указанные требования, регистраторы рассматривают согласие на заключение соглашения о перераспределении земельного участка и земель, находящихся в государственной собственности, либо указание в Распоряжении информации о том, что гражданин вправе обратиться с заявлением о проведении кадастрового учета в отношении образуемого земельного участка.</p> <p>Департамент²⁵ в своих письмах приводит следующую позицию: «постановка на ГКУ земельного участка, образованного путем перераспределения, осуществляется в порядке, определенном статьей 39.29 ЗК РФ по решению уполномоченного органа.</p> <p>Данный порядок предусматривает направление заявителю согласия на заключение соглашения о перераспределении</p>	<p>с утвержденным проектом межевания территории, прямо предусмотрена пунктом 11 статьи 39.29 ЗК РФ.</p> <p>Учитывая положения пункта 6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, полагаем, что в целях подтверждения соответствующих полномочий указанным в пункте 11 статьи 39.29 ЗК РФ лицом в орган регистрации прав может быть представлено либо заявление, на основании которого принято решение об утверждении Схемы (если в данном решении отсутствует информация о лице, представившем соответствующее заявление), либо согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. регистратором данная информация также может быть запрошена самостоятельно в соответствующем органе (Департаменте).</p>
---	---

²² Распоряжение о перераспределении земельного участка и земель, находящихся в государственной собственности

²³ Управление Росреестра по Москве

²⁴ Земельный кодекс Российской Федерации

²⁵ Департамент городского имущества города Москвы

	<p>земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Утвержденный в установленном порядке проект межевания на рассматриваемую территорию отсутствует. В связи с чем Департаментом выпущено Распоряжение, которое является основанием для постановки образуемого земельного участка на ГКУ.</p> <p>Учитывая изложенное, внесение изменений в Распоряжение и предоставление согласия Департамента на заключение соглашения о перераспределении земельного участка и земель, находящихся в государственной собственности, не требуется.». В состав направляемых для ГКУ документов также дополнительно прикладываются заявление гражданина о перераспределении земельных участков, однако все равно приходят решения о приостановлении в ГКУ.</p> <p>Описанная проблема носит массовый характер по г. Москве. Таким образом, требуется четкая позиция Управления Росреестра по Москве относительно предоставляемого пакета документа в рассматриваемом случае в соответствии с требованиями земельного законодательства. Дополнительно может потребоваться совместное обсуждение возникшей проблемы и принятие совместных решений Управлением и ДГИ г. Москвы, в том числе в части содержания выпускаемых ДГИ распоряжений о перераспределении</p>	
14	<p>Регистраторами документы возвращаются без рассмотрения, но с указанием замечаний в подготовленных документах, что противоречит требованиям законодательства (например, КУВД-001/2022-38727334/2 от 05.09.2022)</p>	<p>По поручению Росреестра территориальные органы Росреестра, Госкомрегистр, Севреестр ежемесячно предоставляют информацию о необоснованно принятых решениях о возврате²⁶, а также ежеквартально представляется информация об основаниях принятия решений о возврате.</p> <p>Росреестром на постоянной основе проводится мониторинг представленной информации в целях исключения случаев принятия необоснованных решений о возврате, в том числе в случаях, когда имелись основания для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий.</p>

²⁶ решение о возврате заявления и представленных с ним документов без рассмотрения

		По заявлению № КУВД-001/2022-38727334 направлено уведомление о возврате заявления и представленных с ним документов без рассмотрения, в котором указаны основания для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий, в этой связи на ближайшем селекторном совещании территориальным органам Росреестра, Госкомрегистру, Севреестру будет указано на недопущение принятия подобных решений о возврате.
15	Конкретная рекомендация по исправлению причины приостановления, предусмотренная пунктом 70 административного регламента по предоставлению государственной услуги по ГКУ и ГРП, сводится к формальной отписке в виде фразы «обратиться к кадастровому инженеру» с целью исправления замечаний. В условиях отсутствия единства технологии при ведении ЕГРН и различной практики применения действующего законодательства в регионах такое отсутствие конкретной рекомендации по устранению замечаний регистратора приводит к затягиванию срока исправления документа, в частности по вопросам, связанным с указанием адреса объекта недвижимости либо с составлением Схемы.	Росреестром многократно доводилось до территориальных органов, Госкомрегистра, Севреестра о том, что в уведомлениях о приостановлении учетно-регистрационных действий причины и рекомендации должны быть указаны таким образом, чтобы без дополнительных разъяснений было ясно, на основании каких правовых норм и какие действия кадастровый инженер должен совершить в целях устранения этих причин. Также Росреестром для подготовки регистраторами уведомлений о приостановлении/неустранении причин приостановления учетно-регистрационных действий в том числе в целях указания в них выявленных замечаний и рекомендаций таким образом, чтобы без дополнительных разъяснений было ясно, на основании каких правовых норм и какие действия кадастровый инженер должен совершить в целях устранения этих причин, разработаны и доведены до территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра типовые формулировки причин приостановления.
16	При реализации на практике положений «гаражной амнистии» невозможно изменить вид объекта недвижимости. В настоящее время Росреестр вносит в графу «наименование» сведения о том, что ОКС признан зданием. При этом зачастую в ЕГРН содержатся сведения о здании (виртуальном), в пределах которого расположен гаражный бокс. И убрать эти сведения из ЕГРН в данный момент проблематично. Предлагается: - подавать заявления правообладателями всех боксов, которые по сведениям ЕГРН расположены	Для внесения изменений в запись ЕГРН о помещениях, указанных в части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ ²⁷ , заявление может быть представлено в том числе: - исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 ЗК РФ, по месту нахождения гаража; - лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива. В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 18 Закона № 79-ФЗ с ГКУ снимаются здания или сооружения, в которых в соответствии со сведениями ЕГРН были расположены указанные в части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ помещения, при условии, что права на эти здания или сооружения не были зарегистрированы в ЕГРН.

²⁷ Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

	<p>в этом здании и только после этого сведения о здании будут исключены из ЕГРН;</p> <p>- при внесении в ЕГРН сведений об одном объекте недвижимости, попадающим под действие «гаражной амнистии», исключать сведения о таких зданиях из ЕГРН.</p>	<p>Таким образом, снятие с ГКУ здания или сооружения, в котором располагались помещения, указанные в части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ, возможно после изменения вида объекта недвижимости всех расположенных в здании или сооружений «помещений» (в том числе способом, рекомендуемым Росреестром до соответствующей доработки ФГИС ЕГРН), при условии, что права на здание или сооружение не зарегистрированы в ЕГРН.</p>
17	<p>Согласно пункту 18 Требований к техническому плану²⁸ в случаях, установленных частями 9.1, 14 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана раздел «План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа» не включается. Однако в действующей xml-схеме технического плана прикрепление плана этажа является обязательным условием, как быть в такой ситуации?</p>	<p>В случае, если подготовка технического плана осуществляется для целей и в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, и, соответственно, включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав такого технического плана не требуется, учитывая размещенную на официальном сайте Росреестра XML-схему (версия «ТР_v06»), используемую для подготовки технического плана здания, сооружения, на наш взгляд, в состав такого технического плана взамен планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения может быть включен файл в формате JPEG, не содержащий каких-либо сведений (пустой); при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого технического плана необходимо указать причину отсутствия планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения – ссылку на часть 9.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.</p>
18	<p>Необходимо рассмотреть возможность внесения изменений в части вида объекта недвижимости в ЕГРН. Пример: жилой дом в ЕГРН числится как сооружение с назначением «нежилое» и наименованием «дом». В документах-основаниях вид объекта «сооружение» отсутствует. Считается ли это технической ошибкой? Каким образом исправить такую техническую ошибку? Необходимо ли для исправления такой ошибки в ЕГРН предоставлять технический план?</p>	<p>Необходим конкретный пример. О каком объекте недвижимости идет речь, ранее учтенном; какие сведения содержатся в «документах-основаниях»?</p> <p>Если, как указано в вопросе, «в документах-основаниях вид объекта «сооружение» отсутствует», при этом в них содержатся сведения об ином виде этого объекта недвижимости, как представляется, данная ошибка может быть квалифицирована как техническая и исправлена в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, без представления технического плана на основании сведений, содержащихся в «документах-основаниях», имеющих в реестровом деле.</p> <p>Если в «документах-основаниях» отсутствуют сведения о виде объекта недвижимости, требуются дополнительные пояснения по вопросу внесения в ЕГРН сведений о таком объекте недвижимости, поскольку сведения о виде объекта недвижимости являются основными сведениями об объекте недвижимости, подлежащими внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН,</p>

²⁸ Требования к техническому плану, утвержденные приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082

		и отсутствие таких сведений в «документах-основаниях» является, на наш взгляд, основанием для приостановления учетных действий.
19	<p>В соответствии с пунктом 12 Требований к акту обследования²⁹ при отсутствии у заказчика кадастровых работ документов, указанных в пункте 10 Требований к акту обследования, а именно уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства, направленное в орган местного самоуправления, подготовка Акта³⁰ осуществляется без учета сведений таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением Требований к акту обследования.</p> <p>Однако регистраторы требуют обязательное наличие уведомления о завершении сноса объекта и/или решения собственника о сносе объекта, утверждая, что данный приказ не является основанием для проведения регистрационных действий по ликвидации объекта недвижимости даже при отсутствии у заказчика указанных документов. (по принципу – если документов нет, значит их нужно сделать...)</p> <p>Прошу дать разъяснения в отношении возможности подготовки Акта и осуществления соответствующего государственного кадастрового учета в случае полного отсутствия у заказчика дополнительных документов.</p>	<p>Согласно части 1 статьи 23 Закона № 218-ФЗ Акт представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке Акта документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых они были расположены, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено.</p> <p>Требования к акту обследования предусматривают, что при отсутствии у заказчика кадастровых работ документов, указанных в пункте 10 Требований к акту обследования, подготовка Акта осуществляется без учета сведений таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением требований. В этом случае в реквизите 5 «Заключение кадастрового инженера» Акта указывается причина их неиспользования.</p> <p>Обращаем внимание, что согласно части 5 статьи 18 Закона № 218-ФЗ не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона № 218-ФЗ и требованиям принятых в соответствии с Законом № 218-ФЗ нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ или иными федеральными законами.</p>
20	<p>При образовании участков в случае перераспределения, новым участкам, так как они приобретают новые кадастровые номера, нужно присваивать адреса через ОМС³¹. При отсутствии присвоенного адреса в межевом плане указывается описание местоположения до улицы.</p>	<p>На основании пункта 50 Требований к межевому плану, при отсутствии в государственном адресном реестре присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка и отсутствии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости, о присвоении земельному участку адреса в порядке,</p>

²⁹ Требования к акту обследования, установленные приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217

³⁰ Акт обследования объекта недвижимости

³¹ Орган местного самоуправления

<p>Нам делает замечания Росреестр, что описание местоположения в межевом плане не соответствует адресу, указанному в распоряжении об утверждении КПП³². Хотя в распоряжении тоже содержится описание местоположения, а не присвоенный адрес; разница в том, что в распоряжении ОМС указывает обычно номер участка, а не просто до улицы. Каким образом убедить регистраторов, что в межевой план описание местоположения заполнено верно, т.е. до улицы без номера участка, т.к. адрес не присвоен и что описание местоположения в межевом плане не должно совпадать с распоряжением?</p>	<p>установленном до вступления в силу Постановления № 1221³³, заполняется строка «2» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана, в которой в структурированном в соответствии с ФИАС³⁴ виде указываются сведения о местоположении земельного участка с указанием слов «Российская Федерация», наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта, наименования элемента улично-дорожной сети (при наличии). На основании пункта 21 Правил³⁵, решение уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса принимается одновременно: а) с утверждением уполномоченным органом Схемы, являющегося объектом адресации, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории; б) с заключением уполномоченным органом соглашения о перераспределении земельных участков, являющихся объектами адресации, в соответствии с ЗК РФ; в) с заключением уполномоченным органом договора о комплексном развитии территории в соответствии с ГрК РФ; г) с утверждением проекта планировки территории; д) с принятием решения о строительстве объекта адресации; е) с выполнением комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, являющихся объектом адресации, которым не присвоен адрес, в том числе земельных участков, сведения о местоположении границ которых уточняются, образуемых земельных участков, а также объекты недвижимости, местоположение которых на земельном участке устанавливается или уточняется. Таким образом, в отношении образуемого земельного участка при отсутствии присвоенного ему в установленном порядке адреса заполняется строка 2 «Сведения о местоположении земельного участка в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой виде (при отсутствии адреса земельного участка)» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана, в которой сведения о местоположении земельного участка указываются в структурированном в соответствии с ФИАС виде до наименования элемента улично-дорожной сети</p>
--	--

³² кадастровый план территории

³³ постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»

³⁴ Федеральная информационная адресная система

³⁵ Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденные Постановлением № 1221

		<p>(при наличии). На наш взгляд, в данной строке также может быть указан номер образуемого земельного участка при его наличии в документах, на основании которых осуществляется подготовка межевого плана, что, однако, не свидетельствует об отсутствии необходимости присвоения адреса(ов) соответствующему(им) образуемому(ым) земельному(ым) участку(ам) в установленном порядке.</p> <p>При этом если речь идет о перераспределении земельного(ых) участка(ов) с землями (земельным(и) участком(ми), находящимися в государственной или муниципальной собственности, на основании Схемы, то, учитывая пункт 21 Правил, решение уполномоченного органа о присвоении объекту адресации адреса должно быть принято одновременно с заключением уполномоченным органом соглашения о перераспределении соответствующих земельных участков. Решение о присвоении объекту адресации адреса подлежит обязательному внесению уполномоченным органом в государственный адресный реестр в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения (пункт 25 Правил). В этой связи кадастровому инженеру при подготовке межевого плана в данном случае надлежит убедиться о наличии/отсутствии в государственном адресном реестре сведений об адресе соответствующего образуемого земельного участка.</p>
21	<p>При проведении кадастровых работ по уточнению границ земельных участков, границу согласовали со смежником. У смежника на руках государственный акт о праве на землю, а в ЕГРН отсутствуют сведения о правах на участок. Согласно Закону № 221-ФЗ, проверяет полномочия собственника при согласовании границ кадастровый инженер. Сдаем межевой план, приходят замечания по согласованию со смежником, что у них в ЕГРН нет данных, кто собственник участка, просят показать документ смежника о праве собственности на участок. Подлинник находится у собственника смежного участка, как мы можем показать этот документ регистратору? Учитывая, что проверку полномочий собственника проводит согласно Закону 221-ФЗ, кадастровый инженер.</p>	<p>Учитывая положения части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, части 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, при необходимости согласования местоположения границ земельного участка, оно проводится в порядке, установленном статьей 39 Закона № 221-ФЗ, в том числе в случае, если записи о зарегистрированном (в частности, ранее возникшем) праве на земельный участок, смежный с земельным участком – объектом кадастровых работ, в ЕГРН отсутствуют.</p> <p>Требованиями к межевому плану установлено, что в акте согласования местоположения границ земельного участка указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц либо их представителей (копии таких документов в приложение к межевому плану не включаются); при этом Требования к межевому плану не предусматривают указания в акте согласования местоположения границ земельного участка реквизитов документов, устанавливающих или удостоверяющих право заинтересованных лиц на соответствующие смежные земельные участки, включение в приложение к межевому плану копий таких документов.</p> <p>На наш взгляд, в случае если в ЕГРН отсутствуют сведения о праве (запись о зарегистрированном праве в реестре прав ЕГРН либо сведения о ранее возникшем</p>

		<p>праве в кадастре недвижимости (ЕГРН) заинтересованного лица на смежный земельный участок кадастровому инженеру следует указать реквизиты документа, устанавливающего или удостоверяющего, право заинтересованного лица на смежный земельный участок в разделе «Заключение кадастрового инженера», копия такого документа может быть включена в приложение к межевому плану. При необходимости (например, если копия данного документа не включена в приложение к межевому плану и таким документом является «гос. акт о праве на землю»), регистратор вправе самостоятельно принять меры по получению такого документа с учетом документации, имеющийся в распоряжении органа регистрации прав, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра», включая государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, направить запрос в орган местного самоуправления.</p>
22	<p>Проводим кадастровые работы в связи с образованием земельного участка путем раздела с измененным земельным участком.</p> <p>Заказали выписку из ЕГРН на земельный участок для проведения работ по образованию земельного участка путем раздела измененного земельного участка. Выписка пришла не в полном объеме, координаты только на части, а не на весь участок. Кроме того, в сведениях о характерных точках границы ЗУ, а именно в графе 5, данные о средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ ЗУ отсутствуют. В связи с этим нет достоверных сведений о погрешности, вследствие чего приходят приостановки.</p>	<p>Требуется рассмотрение конкретных причин, по которым в выписке не было содержащихся в ЕГРН сведений.</p> <p>Исходя из вопроса, сведения о местоположении границ исходного земельного участка не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (подлежат уточнению). При этом действующее законодательство не содержит положений, препятствующих осуществлению раздела исходного земельного участка, местоположение границ которого подлежит уточнению, без их уточнения, при условии, что такой исходный земельный участок остается в измененных границах.</p>
23	<p>В настоящее время в КППТ и на Публичной карте отсутствуют земельные участки, которые расположены в нескольких кварталах (например, 43:01:0000000:001), что часто приводит к приостановлению и замечаниям регистратора при подготовке технического плана на линейный ОКС. Информация о таких участках отображается зачастую «без координат».</p> <p>«Нулевая КППТ-шка», которая содержит информацию о таких участках, как правило в пользовательские программы по формированию технических-межевых планов, просто не</p>	<p>В ЕГРН отсутствуют сведения о земельном участке с кадастровым номером 43:01:0000000:001, в связи с чем сведения о нем не могут быть представлены на основании запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, а также не могут быть отражены на Публичной кадастровой карте.</p> <p>Полагаем целесообразным рекомендовать осуществление доработки пользовательских программ либо вносить содержащуюся в такой КППТ информацию в ручном режиме.</p>

	<p>грузится или виснет из-за большого объема. Подскажите, каким образом кадастровый инженер может получить информацию, необходимую для выполнения кадастровых работ?</p>	
24	<p>Подготовка межевых, технических планов для получения приостановки/отказа в осуществлении ГКУ для дальнейшего обращения в суд (т.е. результаты кадастровых работ готовятся для целей последующего ГКУ, однако ему должно предшествовать решение суда). Судебные инстанции в регионах требуют предоставить документы, свидетельствующие или подтверждающие невозможность проведения ГКУ или ГРП в отношении объектов недвижимости. В связи с изложенными истец первоначально вынужден обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого или технического плана, получить приостановление в ГКУ и ГРП для того, чтобы приложить эти документы для обращения в суд. Такие ситуации не должны засчитываться как ошибки кадастровых инженеров (однако обязательным условием при этом должно являться наличие соответствующей информации в разделе «Заключении кадастрового инженера»).</p>	<p>В соответствии с частью 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.</p> <p>Согласно части 1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для ГКУ такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер обязан соблюдать требования Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров.</p> <p>Согласно статье 37 Закона № 221-ФЗ результатом кадастровых работ кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона № 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона № 221-ФЗ, является межевой план, технический план или акт обследования.</p> <p>В связи с этим полагаем, что подготовка межевых и технических планов с нарушением требований законодательства не предусмотрена законодательством Российской Федерации.</p> <p>При этом согласно пункту 18 Требований к межевому плану в случае если межевой план подготовлен в форме документа на бумажном</p>

		<p>носителе для разрешения в судебном порядке земельного спора, такой межевой план заверяется подписью и печатью подготовившего его кадастрового инженера. В указанном случае в такой межевой план не включается подлинник Акта согласования, подготовленного на бумажном носителе.</p> <p>Обращение в орган регистрации прав с целью получения уведомления о приостановлении и последующего обращения в судебные органы Законом № 218-ФЗ не предусмотрено. В обсуждаемом случае кадастровому инженеру надлежит в разделе «Заключение кадастрового инженера» со ссылками на нормативные правовые акты изложить причины и обстоятельства, в том числе установленные в ходе кадастровых работ, которые препятствуют осуществлению ГКУ объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен соответствующий документ.</p> <p>Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации не содержат положений, обязывающих заявителя (истца) прилагать к исковому заявлению документы, свидетельствующие или подтверждающие невозможность проведения ГКУ или ГРП в отношении объектов недвижимости. Кроме того, подготавливаемые кадастровым инженером документы не являются основаниями для осуществления ГРП, поскольку регистрационные действия могут осуществлены только в отношении учтенного объекта недвижимости.</p>
25	<p>Вопрос по ГКУ домов блокированной застройки (практика решения вопроса рассматривается на примере Курганской области).</p> <p>При постановке на ГКУ новых объектов проблем не возникает, однако по ранее учтенным объектам сложилась неоднозначная ситуация.</p> <p>Проблема касается объектов, построенных в советское время, в сельской местности (и не только) двухквартирных домов, которые в рамках технического учета (в техпаспортах) назывались «двухквартирный жилой дом». Эти здания представляют из себя дома, предназначенные для проживания двух отдельных семей, у каждой из которых имелся свой выход на свой двор, каждая из</p>	<p>Понятие «жилой дом блокированной застройки» было введено ГрК РФ в 2004 г., в соответствии с ним жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования признаются жилыми домами блокированной застройки.</p> <p>Законом № 476-ФЗ³⁶ внесены изменения в ГрК РФ, согласно которым в том числе отменено понятие «жилой дом блокированной застройки».</p> <p>В советский период отсутствовало понятие «жилой дом блокированной застройки».</p> <p>Со дня вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым</p>

³⁶ Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

<p>половин вела самостоятельное хозяйство (надворные постройки, огороды, и пр), каждая из половин отдельно проводила электричество в свою половину; в дальнейшем, кто-то делал индивидуальные септики и прочие удобства. Подавляющее большинство домов не имеет подвалов. Очень часто даже земельные участки под каждой из половин были учтены как отдельные участки. Фактически, кроме общей стены в этих домах, из общего имущества у них ничего нет.</p> <p>В результате всех реформ, проводимых в сфере недвижимости в стране, понятие «двухквартирный жилой дом» оказалось вне правового регулирования, и, как следствие, все приобретенные ранее права на эти объекты, также оформляются по-разному.</p> <p>Правовой казус заключается в следующем. Согласно вступившим в силу изменениям в ГрК РФ блок, соответствующий признакам пункта 40 статьи 1 ГрК РФ, признается домом блокированной застройки (ДБЗ) с 01.03.2022 года, ДБЗ – это жилой дом блокированный, в одном ряду с общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок. То есть если читать буквально данные нормы закона и имея на руках технические паспорта, из которых видно, что двухквартирные дома полностью подходят под эти нормы, и как следствие каких-либо дополнительных документов для того, чтобы признать эти дома фактически двумя отдельными блоками (при наличии технического плана, в котором будет произведен раздел ранее учтенного единого здания на два и соглашения собственников о том, что они его делят) не требуется.</p> <p>На практике кадастровые инженеры сталкиваются со следующей позицией Росреестра:</p>	<p>помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, признается многоквартирным домом.</p> <p>Законом № 476-ФЗ внесены изменения в ЖК РФ³⁷, согласно которым статья 15 ЖК РФ дополнена частью 6, установившей определение многоквартирного дома: многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. <p>Таким образом, возможность применения части 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ к помещениям в зданиях советского периода постройки будет зависеть от архитектурно-планировочных решений такого здания и от вида помещений, на которые были оформлены права.</p>
--	---

³⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации

	<p>«В результате анализа ответов на запросы, представленные в органы БТИ, отделы по строительству и различные строительные организации, а также полученные рекомендации из Росреестра (из которых следует, что по строительным нормам эти дома строились не как отдельные блоки)», специалисты Росреестра не проводят учет без предъявления документов, подтверждающих тот факт, что данное здание действительно отвечает требованиям ГрК РФ кадастровый учет ранее учтенных блокированных домов проводится по следующей схеме:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заинтересованное лицо направляет в ОМС запрос о том, является ли его здание блоком. 2. ОМС (которые посчитали, что у них есть такие полномочия, и создали специальные комиссии) выезжают на дом, обследуют его, принимают соответствующее заключение. 2. ОМС (которые посчитали, что у них законодательно нет таких полномочий) дополнительно просят от этого лица заключение от строительных экспертов (платное), и на основании его дают справку, что это блок. <p>И только при наличии документов из ОМС учет проводится.</p> <p>Вопрос: распространяется ли на вышеописанные объекты упрощенный порядок по учету ранее учтенных блоков?</p>	
26	<p>В соответствии с пунктом 44 Требований к межевому плану, в качестве обозначений характерных точек границ земельных участков и их частей используются: - для точек, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ, в том числе являющихся общими для границ двух и более земельных участков, при наличии в ЕГРН сведений о координатах таких точек хотя бы у одного из смежных земельных участков - число, записанное арабскими цифрами, соответствующее обозначению (номеру) точки в полученной выписке из ЕГРН и отображенное на Чертеже (если в выписках из ЕГРН в отношении различных земельных участков одна и та же</p>	<p>Согласно пункту 44 Требований к межевому плану, в качестве обозначений характерных точек границ земельных участков и их частей, используются: для точек, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ, в том числе являющихся общими для границ двух и более земельных участков, при наличии в ЕГРН сведений о координатах таких точек хотя бы у одного из смежных земельных участков – число, записанное арабскими цифрами, соответствующее обозначению (номеру) точки в полученной выписке из ЕГРН и отображенное в разделе межевого плана «Чертеж земельных участков и их частей» (если в выписках из ЕГРН в отношении различных земельных участков одна и та же точка имеет разное обозначение, в межевом плане указывается любое из таких обозначений);</p>

	<p>точка имеет разное обозначение, в межевом плане указывается любое из таких обозначений); для новых точек, в том числе являющихся общими для границ двух и более земельных участков, при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах таких точек - сочетание строчной буквы "н" русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, н1). Для новых характерных точек границ земельных участков и частей земельных участков, сведения о которых включены в межевой план, применяется сквозная нумерация.</p> <p>Вопрос: каким образом в межевом плане нумеруются характерные точки границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и номера которых совпадают, например: - в случае объединения двух земельных участков, у каждого из которых совпадают номера точек с 1 по 4 (5,6 и т.д.); - в случае уточнения местоположения границ земельного участка, у которого имеются несколько смежных земельных участков с точками, номера которых в выписках из ЕГРН совпадают (в акте согласования напротив подписи указывается часть границы посредством указания последовательности точек, например, от т. 1 до т. 5) и т.д.? Возможно ли применение сквозной нумерации в отношении характерных точек границ земельных участков, если они по сведениям ЕГРН имеют одинаковые номера?</p>	<p>для новых точек, в том числе являющихся общими для границ двух и более земельных участков, при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах таких точек – сочетание строчной буквы «н» русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, н1).</p> <p>Для новых характерных точек границ земельных участков и частей земельных участков, сведения о которых включены в межевой план, применяется сквозная нумерация.</p> <p>Таким образом согласно пункту 44 Требований к межевому плану: сквозная нумерация применяется для новых характерных точек границ (точек определенных при выполнении кадастровых работ и сведения о которых отсутствуют в ЕГРН);</p> <p>в отношении характерных точек границ земельных участков, местоположение которых не изменилось или было уточнено при выполнении кадастровых работ, и в выписках из ЕГРН в отношении различных земельных участков, о которых имеется разное обозначение, в межевом плане указывается любое из таких обозначений, в том числе в виде сквозной нумерации.</p>
27	<p>Отсутствие возможности в отношении бытовой недвижимости указать наименование и вид разрешенного использования ОКСа.</p> <p>Проводятся кадастровые работы в отношении бытовой недвижимости (жилой дом, баня, сарай, гараж, хозпостройка и т.д.). У заказчиков кадастровых работ возникает потребность в том, чтобы конкретный вид объекта был указан в ЕГРН. Такая детализация необходима впоследствии для паспортных столов при прописке (необходимо, чтобы было указано «жилой дом»), а также налоговым органам в целях корректного расчета налога (на</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН вносятся сведения о виде объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид). Кроме того, статьей 8 Закона № 218-ФЗ предусмотрено внесение в ЕГРН сведений о назначении здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса.</p> <p>Также подлежат внесению в ЕГРН вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения (пункт 4 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).</p>

<p>баню, сарай, гараж и хозпостройки – одна методика расчета налога, а при их указании в ЕГРН просто в качестве нежилых зданий – другая методика расчета налога, более высокая).</p> <p>В градостроительных регламентах в отношении территориальной зоны, в границах которой расположен объект недвижимости, как правило, не указаны виды разрешенного использования ОКС, указаны виды разрешенного использования земельных участков или коды видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором³⁸.</p> <p>В Классификаторе в отношении отдельных видов разрешенного использования земельных участков указаны виды ОКС, возведение которых возможно на таких земельных участках.</p> <p>В техническом плане в отношении зданий предусмотрено указание назначения здания, его вид разрешенного использования и наименование.</p> <p>В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН вносятся следующие виды назначений зданий: нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, гараж.</p> <p>Согласно подпункту 9 пункта 51 Требований к техническому плану в отношении здания вид разрешенного использования указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости.</p> <p>Согласно части 18 статьи 70 Закона №218-ФЗ сведения о наименовании здания должны быть указаны в соответствии со сведениями, содержащимися в:</p> <p>1) разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;</p>	<p>При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни Порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом № П/0241, не предусмотрено внесение в ЕГРН сведений о «виде бытовой недвижимости» (жилой дом, баня, сарай, гараж, хозпостройка и т.д.).</p> <p>Порядок внесения в ЕГРН сведений о наименовании здания, сооружения, помещения регулируется частью 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>В отношении объектов недвижимости, для которых не требуется выдача разрешительной документации, но на которые распространяется положение части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, гораздо большее значение имеют сведения не о наименовании объекта недвижимости, а сведения о виде разрешенного использования такого объекта.</p> <p>Кроме того, приведенные в вопросе примеры бытовой недвижимости касаются не наименования (имени собственного объекта недвижимости), а вида использования этого объекта - в качестве бани или сарая.</p> <p>Также в силу положений пункта 9 части 5 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ слово «гараж» определяет назначение объекта недвижимости, а не его наименование (указанные изменения в статью 8 Федерального закона № 218-ФЗ были внесены Законом № 79-ФЗ, вступают в силу с 01.09.2022).</p> <p>Порядок внесения сведений о выбранном правообладателем объекта недвижимости виде разрешенного использования конкретного объекта недвижимости установлен пунктом 1 статьи 13, пунктом 12 части 5 статьи 14, пунктом 4.3 части 2 статьи 15, пунктами 22 и 33.1 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ.</p> <p>При этом Требования к техническому плану не предусматривают отображение сведений о виде бытовой недвижимости или указанных в вопросе «наименований». При этом, согласно подпункту 9 пункту 51 Требований к техническому плану в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о виде разрешенного использования здания, сооружения, помещения. В отношении здания, сооружения вид разрешенного использования указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости.</p>
--	---

³⁸ Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412

<p>2) едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр.</p> <p>Поскольку бытовая недвижимость не требует при строительстве разрешительной документации, в градостроительном регламенте отсутствуют указание на ВРИ зданий, фактически у кадастрового инженера отсутствует возможность указания в техническом плане конкретного вида бытовой недвижимости (жилой дом, баня, сарай, гараж, хозпостройка и т.д), что ведет за собой в последующем проблемы с налоговыми органами, идентификацией объектов при совершении сделок, при прописке и т.д.</p> <p>В связи с изложенным, предлагается внести изменения в часть 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в части возможности указания в отношении бытовой недвижимости наименования (жилой дом, баня, сарай, гараж, хозпостройка и т.д), в том числе, из декларации об объекте недвижимости либо внести изменения в пп.9 п. 51 Требований к подготовке технического плана, предусматривающие возможность указания ВРИ ОКСа, исходя из сведений градостроительного регламента с учетом возможных ВРИ ОКСов, предусмотренных Классификатором для определенного ВРИ земельного участка.</p> <p>До внесения изменений в действующее законодательство просим прокомментировать порядок действия кадастрового инженера в целях отражения в техническом плане конкретного вида использования бытового объекта недвижимости (возможность указания в наименовании объекта или в «Заключении кадастрового инженера»), чтобы впоследствии у регистратора была возможность вносить эти сведения в ЕГРН.</p>	<p>Согласно пунктам 1 и 3 статьи 3 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»: садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;</p> <p>хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.</p> <p>Классификатором предусмотрено, что на земельных участках с видами разрешенного использования:</p> <p>«для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) – допускается размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек;</p> <p>«ведение садоводства» (код 13.2) – допускается осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.</p> <p>Таким образом, в случае размещения перечисленных в вопросе построек на земельных участках с указанными видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен соответствующий земельный участок, в техническом плане указываются виды разрешенного использования построек (если эти постройки относятся к объектам недвижимости) либо «хозяйственная постройка», либо «сарай», либо «баня». В отношении гаража, размещенного на указанных земельных участках допустимо указание одновременно и назначения «гараж», и вида разрешенного использования «гараж».</p>
---	---

28	<p>Правовая неопределенность в части необходимого состава документов для ГКУ нежилых зданий, в отношении которых проведены работы по изменению внутренней планировки (демонтаж, снос внутренних стен, перегородок, возведение новых), а также помещений внутри таких зданий.</p> <p>В связи с изменением экономической ситуации в стране в настоящее время значительно активизировались работы по изменению внутренней планировки в нежилых зданиях (торговых, административных и других общественных), связанных, в том числе, с уходом и сменой арендаторов. Возникает необходимость подготовки документов для проведения ГКУ изменений в отношении нежилого здания, у которого изменена внутренняя планировка, или отдельных помещений в таком здании.</p> <p>Понятие «перепланировка» установлена только ЖК РФ в отношении многоквартирных домов и расположенных в нем помещений. В отношении нежилых зданий такое понятие отсутствует.</p> <p>Правообладатели нежилых зданий (помещений в нем), а также кадастровые инженеры, руководствуются пунктом 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ, согласно которому выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения ОКС и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.</p> <p>В указанном случае разрешительная документация не требуется, и для ГКУ правообладатели и кадастровые инженеры имеют следующий пакет документов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) проектная документация; 2) технический план; 3) форма КС-11, подписанная проектировщиком и заказчиком. 	<p>В соответствии с частью 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, если подготовка технического плана осуществляется в случаях, предусмотренных частями 3 и 3.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, либо на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.</p> <p>Если законодательством Российской Федерации в отношении объекта недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ документов, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости (часть 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>При этом необходимо отметить, что в зависимости от характера произведенных изменений (изменение внутренней конфигурации помещений, не затрагивающее несущие конструкции здания, изменение фасада, работы, затрагивающие несущие конструкции здания) и назначения помещения перечень необходимых документов определяется градостроительным и (или) жилищным законодательством.</p> <p>ЖК РФ регулируется порядок проведения переустройства и (или) перепланировки помещений (жилых/нежилых) в многоквартирном доме (статьи 25, 26, 40 ЖК РФ). В этой связи понятие «перепланировка помещений» и «переустройства помещений» применимо исключительно в сфере жилищных отношений (часть 1 статьи 1 ЖК РФ).</p> <p>В отношении порядка преобразования помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях в законодательстве о градостроительной деятельности отсутствует специальное регулирование.</p> <p>ГрК РФ установлено определение понятия реконструкция ОКС – изменение параметров ОКС, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение ОКС, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций ОКС, за исключением</p>
----	--	--

	<p>Между тем, при подаче данных документов в Росреестр, регистраторами выносятся решения о приостановлении в ГКУ по причине отсутствия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. То есть внутренняя перепланировка в нежилых зданиях трактуется как реконструкция, требующая получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Орган исполнительной власти субъекта РФ, выдающий разрешительную документацию, полагает, что в данном случае разрешение на строительство не требуется. Таким образом, требуется разрешение сложившейся ситуации.</p> <p>Кроме того, в ГрК РФ требуется введение норм, которые однозначно устанавливают порядок проведения работ по перепланировке помещений в нежилых зданиях и документацию, сопровождающую данные работы</p>	<p>замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ).</p> <p>Согласно позиции Минстроя России, изложенной в письме от 18.02.2015 № 4302-НА/06, проведение строительных работ в целях изменения конфигурации помещений, расположенных в нежилом здании, должно осуществляться посредством проведения реконструкции нежилого здания, в котором расположено такое помещение. При этом в соответствии с пунктом 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ такая реконструкция может быть осуществлена как с получением разрешения на строительство, так и без получения такого разрешения.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, полагаем, что ГКУ изменений и (или) постановка на учет помещений в нежилых зданиях (сооружениях) в связи с изменением их конфигурации (границ) или преобразованием учтенных помещений осуществляется в соответствии с техническим планом, подготовленным на основании документов о реконструкции здания (сооружения).</p> <p>Дополнительно сообщаем, что согласно позиции Минстроя России, изложенной в письме от 15.11.2021 № 49649-ОД/08Ю, застройщик на основании характеристик ОКС, указанных в проектной документации, в соответствии с нормами статьи 51 ГрК РФ (части 1 и 17) определяет наличие или отсутствие обязанности по получению разрешения на строительство, реконструкцию. При этом в настоящее время полномочия и форма документа, подтверждающего отсутствие необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию ОКС, законодательно не регламентированы. Кроме того, согласно ГрК РФ и Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к компетенции органа, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство, не относится выдача заключения о необходимости получения разрешения на строительство, реконструкцию.</p>
29	<p>Наличие в ЕГРН ошибок, появившихся в результате оцифровки архивов БТИ, сложность их исправления и препятствия для проведения ГКУ таких объектов.</p> <p>Ошибки, допущенные ранее при оцифровке архивов БТИ (например, пропущен дверной или оконный проем на поэтажном плане), внесенные в ЕГРН и выявляемые при кадастровых работах, требуют амнистии. Разработка упрощенного порядка исправления таких ошибок</p>	<p>Ошибки, допущенные при оцифровке технических паспортов ОКС и ошибки в самой архивной документации – техническом паспорте представляют собой различные ошибки и не могут исправляться в «одинаково» упрощенном порядке. Так, для исправления соответствующей ошибки, допущенной при оцифровке технического паспорта, достаточно представления заявления об исправлении технической ошибки с приложением копии технического паспорта. Также для этой цели возможна подготовка технического плана, подготовленного в соответствии с техническим паспортом (части 1 – 3 статьи 71 Закона № 218-ФЗ).</p>

	<p>необходима в целях уменьшения сроков выполнения работ, повышения их качества, повышения достоверности сведений ЕГРН, снижения финансовой нагрузки на граждан.</p> <p>В качестве варианта предлагается рассмотреть возможность исправления ошибок на основании заключения организаций технической инвентаризации о допущенных в архивной документации ошибках, а также Заключения кадастрового инженера, содержащихся в техническом плане.</p> <p>В настоящее время в таких случаях применяется общий порядок исправления реестровых ошибок, предусматривающий значительные сроки исправления реестровых ошибок и накладывающий дополнительную финансовую нагрузку на граждан.</p>	<p>В случае если ошибка была допущена непосредственно в техническом паспорте, на основании которого сведения были внесены в ЕГРН, и в этом случае содержание записи ЕГРН об объекте недвижимости соответствует содержанию технического паспорта, необходим документ, подтверждающий, что техпаспорт содержит такую ошибку, выданный организацией, осуществляющей хранение технической документации, и технический план. При этом изменение характеристик объекта недвижимости возможно при условии, что с даты технической инвентаризации и составления технического паспорта до даты подачи заявления о ГКУ с целью исправления ошибки в сведениях ЕГРН в отношении объекта недвижимости не выполнялись строительные работы, изменяющие эти характеристики.</p>
30	<p>Описание мест общего пользования в многоквартирном доме.</p> <p>Согласно пункту 19 Требований к техническому плану при внесении в технический план сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в технический план не подлежат внесению в качестве сведений о помещениях сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в многоквартирном доме или ином здании.</p> <p>В части реализации данной нормы возникает ее двоякое толкование, а именно:</p> <p>1) в границы помещения общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме вообще не</p>	<p>Позиция Росреестра по вопросу отображения в техническом плане многоквартирного дома сведений о помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений такого многоквартирного дома, не отвечающих критериям обособленности помещений (отграничены от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями (стены, перегородки) и имеют функциональное назначение (например, колясочная) изложена в письме от 17.03.2021 № 13-1944-АБ/21. Указанная позиция была направлена в Ассоциацию «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 141.4 ГК РФ³⁹ помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 статьи 287.5 ГК РФ. Поскольку указанные части объема здания не участвуют в гражданском обороте как самостоятельные вещи, отсутствуют основания для их ГКУ в качестве объектов недвижимости.</p>

³⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации

	<p>включаются (ни при каких условиях) подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания;</p> <p>2) в качестве отдельного помещения общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в техническом плане не может быть описан подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания, но при этом указанные элементы здания могут входить в границы общего обособленного помещения, которое описывает всё общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (например, с первого по последний этаж и в границы этого общего помещения входят подъезды, лифты и т.д.).</p>	
31	<p>Вопрос, требующий разъяснения, относится к постановке на кадастровый учет нежилых помещений, образуемых в ранее учтенном здании.</p> <p>Собственниками помещений являются различные юридические и физические лица. Просим разъяснить порядок подготовки технического плана на все образованные в здании помещения или технических планов на каждое помещение отдельно. Одинаков ли порядок оформления технического плана (технических планов) для случая прекращения долевой собственности на здание, а также для случая отсутствия ранее зарегистрированного права и поэтапного/последовательного формирования/образования помещений?</p>	<p>Исходя из содержания поставленного вопроса не представляется возможным понять в каком здании расположены помещения (нежилое или многоквартирный дом) и по результатам проведения каких работ (реконструкции здания или перепланировки помещений) образуются помещения. Также не ясно, какие помещения подразумеваются под словосочетанием «все образованные в здании помещения», образуются ли эти помещения из одного помещения принадлежащего одному лицу (группе лиц на праве общей долевой собственности) или речь об образовании нескольких помещений из разных помещений, принадлежащих разным лицам.</p> <p>Согласно пункту 20 Требований к техническому плану, технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного объекта недвижимости, за исключением случаев, установленных частями 3, 3.1, 6, 6.1 статьи 40, частями 2.1, 16 статьи 70 Закона № 218-ФЗ и Требованиями к техническому плану.</p> <p>Технический план оформляется в виде одного документа при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости), права на которые зарегистрированы в ЕГРН, в том числе в случае образования машино-мест в соответствии с частью 3 статьи 6 Федерального закона 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные</p>

		<p>законодательные акты Российской Федерации» либо в случае образования объекта недвижимости и (или) образования (изменения) части (частей) здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса.</p> <p>Таким образом, в рассматриваемом случае необходима подготовка одного технического плана на все одновременно образуемые помещения, расположенные в здании или помещении, если они образуются из помещения (смежных помещений).</p> <p>Согласно части 5 статьи 41 Закона № 218-ФЗ при прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, ГРП в отношении всех помещений, машино-мест в таких здании, сооружении должна быть осуществлена одновременно, при этом такие здание, сооружение с ГКУ не снимаются. При этом в данном случае отсутствуют положения, обязывающие одновременно с указанными процедурами осуществлять ГКУ на помещения, расположенные в здании, сооружении.</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ установлено, что ГКУ осуществляется без одновременной ГРП прав исключительно в случаях, если он осуществляется в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением ГКУ этого здания, сооружения либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.</p> <p>Если по решению собственников помещений в здании, сооружении была осуществлена реконструкция такого здания или сооружения, в результате которой были созданы новые помещения, изменены границы между существующие помещениями или прекратили существование отдельные помещения подготовка одного технического плана осуществляется с учетом положений частей 6, 6.1 и 6.2 статьи 40 Закона № 218-ФЗ</p>
32	<p>Утвержденная в установленном порядке проектная документация предусматривает возведение единого линейного объекта – «канализационная сеть», состоящего из нескольких отдельных частей (учетных участков), физически не связанных (не соединенных) между собой. Тем не менее возникают сложности с кадастровым учетом такого объекта. Возможен ли кадастровый учет такого объекта как единого многоконтурного сооружения?</p>	<p>В законодательстве отсутствует понятие «многоконтурное сооружение».</p> <p>В соответствии с статьей 133.1 ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие),</p>

		<p>В соответствии с пунктом 9 статьи 1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» канализационная сеть - комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для транспортировки сточных вод.</p> <p>При этом в вопросе указано, что «канализационная сеть» состоит из нескольких отдельных частей (учетных участков), физически не связанных (не соединенных) между собой.</p> <p>В связи с чем возникают вопросы относительно того является ли указанный в вопросе объект канализационной сетью или нет.</p> <p>Законом № 218-ФЗ не предусмотрен государственный кадастровый учет нескольких объектов недвижимости в виде «многоконтурного объекта капитального строительства».</p> <p>При этом ГКУ и (или) ГРП на единый недвижимый комплекс осуществляется в соответствии с частью 1 статьи 46 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Поскольку изложенная в вопросе ситуация свидетельствует о несоответствии построенных объектов определению понятий «единый недвижимый комплекс» и «канализационная сеть» ввиду отсутствия физической и технологической связи между собой, полагаем, что осуществление ГКУ совокупности таких объектов в виде одного объекта недвижимости не соответствует законодательству Российской Федерации.</p>
33	<p>Для снятия с учета объекта недвижимости к акту обследования необходимо прикладывать уведомление о завершении сноса. Администрации не выдают экземпляр заказчика со штампом входящего письма (как было ранее), на сегодняшний день данный документ может быть выдан только на возмездной основе. Заказчику выдают извещение/расписку о получении уведомления о завершении сноса.</p> <p>При включении в приложение акта обследования расписки, получено уведомление о приостановлении. Является ли данная расписка/извещение документом, подтверждающим снос?</p>	<p>Согласно части 1 статьи 23 Закона 218-ФЗ Акт представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке Акта документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых они были расположены, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено.</p> <p>Требования к акту обследования <i>предусматривают, что при отсутствии у заказчика кадастровых работ документов, указанных в пункте 10 Требований, подготовка Акта осуществляется без учета сведений таких</i></p>

		<p><i>документов, и данное обстоятельство не является нарушением требований.</i></p> <p>В этом случае в реквизите 5 «Заключение кадастрового инженера» Акта указывается причина их неиспользования.</p> <p>Обращаем внимание, что согласно части 5 статьи 18 Закона № 218-ФЗ не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона № 218-ФЗ и требованиям, принятым в соответствии с Законом № 218-ФЗ нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ или иными федеральными законами.</p> <p>Указанная в вопросе расписка/извещение о получении уведомления о завершении сноса не относится к документам, подтверждающим в соответствии с законодательством завершение сноса объекта капитального строительства.</p> <p>Для решения вопроса целесообразно рекомендовать правообладателям объектов капитального строительства изготавливать дополнительный экземпляр извещения о завершении сноса объекта капитального строительства с приложением документов, что такое извещение было направлено или получено соответствующим органом власти.</p>
34	<p>Земельный участок стоит в координатах под многоквартирным жилым домом, построенным в 1991 году. Собственники помещений в этом доме хотят оформить долевую собственность на земельный участок. Можно ли по соглашению собственников оформить право долевой собственности на земельный участок? Если можно, то нужно ли учитывать балконы и лоджии при расчете доли?</p>	<p>Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.</p> <p>Частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ), со дня проведения ГКУ земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Таким образом, переход земельного участка в общую долевую собственность (момент возникновения права общей долевой собственности на него) собственников помещений в многоквартирном доме связан с наступлением определенного события - осуществления ГКУ такого земельного участка.</p> <p>При этом принятие каких-либо решений со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления не требуется, что также</p>

подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28.05.2010 г. № 12-П.

Исходя из положений, указанных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П, а также в пунктах 66 и 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», можно сделать вывод о том, что в нормах пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ подразумевается земельный участок, на котором расположен один многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Состав общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, определен статьей 36 ЖК РФ, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 189-ФЗ право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок (если земельный участок образован в установленном порядке, в том числе поставлен на ГКУ как земельный участок, предназначенный для размещения многоквартирного дома (с соответствующим видом разрешенного использования, предусматривающим возможность эксплуатации многоквартирного дома) и на этом земельном участке расположен введенный в эксплуатацию многоквартирный дом), возникает у всех собственников помещений в таком многоквартирном доме в силу закона одновременно с правом на помещения в таком доме и не требует отдельного подтверждения его возникновения посредством государственной регистрации (за исключением случаев, прямо предусмотренных законом, в частности, согласно статье 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации).

Также обращаем внимание, что в соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации

от 18.11.2013 № 1038, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является Минстрой России.

Согласно части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при ГРП собственности на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется ГРП общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в ЕГРН (без указания в ЕГРН имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

Также сообщаем, что Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в часть 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ внесены изменения, обусловленные необходимостью распространить правовое регулирование данных отношений исключительно на вновь создаваемые объекты недвижимости.

Следует отметить, что ранее действовавшая редакция части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее – Закон № 120-ФЗ) предусматривала осуществление ГРП общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем при ГРП собственности на любое (каждое) помещение в многоквартирном доме, что вызывало сложности в правоприменительной практике, поскольку собственники помещений, ГРП на которые осуществлена ранее, не располагали информацией о факте ГРП на общее имущество в многоквартирном доме.

Кроме того, обращаем внимание, что ГКУ всех помещений в многоквартирном доме осуществляется с 01.10.2013.

По мнению Управления, в случае если право собственности на первое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано до вступления в силу Закона № 120-ФЗ, ГРП общей долевой собственности собственников помещений в

		<p>многоквартирном доме может быть осуществлена в общем (заявительном) порядке, установленном статьей 18 Закона № 218-ФЗ.</p>
35	<p>Пересечения с границами земельных участков, поставленных на ГКУ на основании Схем. Пересечения происходят несмотря на то, что Схемы и согласование документов территориального планирования и градостроительного зонирования заказывает и выдает орган местного самоуправления.</p>	<p>Из вопроса не ясно, о каких пересечениях с границами учтенных земельных участков идет речь: границ населенных пунктов? Границ территориальных зон? Границ новых образуемых земельных участков? В соответствии с положением пункта 1 статьи 11.10 ЗК РФ Схема представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. Схеме указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера. Исходя из комплексного анализа содержания статьи 11.10 ЗК РФ утверждение Схемы предусмотрено только в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и ее подготовка должна осуществляться с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства. Поскольку из вопроса не ясно, о каких пересечениях идет речь, представить какие-либо пояснения по этому вопросу не представляется возможным. Кроме того, в вопросе указано, что в отношении земельных участков ГКУ был осуществлен, в связи с чем непонятно, в чем именно заключается проблема, возникшая при осуществлении ГКУ.</p>
36	<p>Использование пунктов ОМС при проведении кадастровых работ. Согласно пункту 32 Требований к техническому плану, указываются сведения не менее чем о трех сохранившихся</p>	<p>Согласно части 1 статьи 6 Закона № 218-ФЗ геодезической основой ЕГРН являются ГГС, а также ГССН, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.</p>

<p>пунктах ГГС⁴⁰, ГССН⁴¹ (за исключением пунктов СДГС⁴²), в том числе использованных при определении параметров перехода к местной системе координат (при необходимости определения таких параметров), или сведения не менее чем об одном пункте СДГС, использованных при выполнении измерений для кадастровых работ. ГССН также могут быть использованы при подготовке межевого плана (пункты 33, 34 Требований к межевому плану). Согласно пункту 1.1 Положения⁴³ опорная межевая сеть является ГССН, создаваемой для координатного обеспечения государственного земельного кадастра, мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельным фондом России. Создание опорной межевой сети и государственный надзор по ее созданию являлось компетенцией Федеральной службы земельного кадастра России (п. 1.2 и 1.4 Положений). Каталоги координат пунктов ОМС составлялись и издавались в установленном порядке. Составление, ведение, издание и хранение каталогов координат пунктов ОМС являлось исключительной компетенцией Росземкадастра (пункт 6.4 Положений). Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 433 «Об утверждении положения о создании геодезических сетей специального назначения» (далее – Положение) был установлен порядок создания геодезических сетей специального назначения, развиваемых в целях обеспечения ведения государственного кадастра недвижимости (опорные межевые сети).</p>	<p>В соответствии с частью 1 статьи 9 Закона № 431-ФЗ⁴⁴ для обеспечения выполнения геодезических работ при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, а также повышения точности результатов указанных работ физические и юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе организовывать создание ГССН, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций. При этом в соответствии с частью 8 статьи 9 Закона № 431-ФЗ использование ГССН, за исключением ГССН, создание которой организовано федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны, или ГССН, создаваемой для обеспечения выполнения геодезических работ при осуществлении градостроительной деятельности, допускается после передачи отчета о создании ГССН и каталога координат пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных. Использование иных пунктов при осуществлении кадастровой деятельности не предусмотрено законодательством Российской Федерации и влечет риск формирования недостоверных сведений о координатном описании объектов недвижимости и землеустройства. Таким образом, при осуществлении кадастровой деятельности и землеустройства используются сети ГГС и ГССН, в том числе СДГС. Также следует отметить, что в рамках государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2148, Росреестром организованы работы по созданию федеральной сети геодезических станций, обеспечивающей увеличение плотности пунктов геодезических сетей на территории всех субъектов Российской Федерации за счет интеграции измерительной информации с пунктов ГГС, ГССН, включая СДГС, в результате которой точность определения координат составит порядка 2 см.</p>
---	---

⁴⁰ государственная геодезическая сеть

⁴¹ геодезическая сеть специального назначения

⁴² сеть дифференциальных геодезических станций

⁴³ «Основные положения об опорной межевой сети», утвержденные приказом Росземкадастра от 15.04.2002 № П/261

⁴⁴ Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

<p>Пунктом 2 и 3 Положения установлено, что опорные межевые сети создавались в соответствии с решениями уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.</p> <p>Создание опорных межевых сетей включало в себя составление технического проекта создания опорных межевых сетей (технический проект), а также выполнение работ по созданию опорных межевых сетей. Работы по составлению технического проекта выполнялись в соответствии с Федеральным законом «О геодезии и картографии». Технический проект согласовывался с Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости или его территориальными органами и утверждался заказчиком работ.</p> <p>Технический отчет о выполнении работ по созданию опорной межевой сети и каталог координат и высот пунктов опорной межевой сети составлялись в 3 экземплярах, один из которых исполнитель сдавал в территориальный орган Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, а третий экземпляр исполнителем направлялся в порядке уведомления в территориальный орган Федерального агентства геодезии и картографии.</p> <p>Каталог координат и высот пунктов опорной межевой сети вносился в государственный кадастр недвижимости, а технический отчет о выполнении работ по созданию опорной межевой сети помещался в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (п. 20 Положения), который в настоящее время ведет Росреестр.</p> <p>Росреестр также является правопреемником всех указанных выше организаций, что обеспечивает право осуществлять выдачу сведений о пунктах ОМС, однако такие действия</p>	<p>Реализация указанных мероприятий будет способствовать повышению производительности при выполнении кадастровых, землеустроительных, проектных, строительных работ за счет сокращения временных затрат на обработку измерительной информации при применении метода точного абсолютного спутникового определения местоположения объекта, а также исключения необходимости использования нескольких комплектов геодезического оборудования для выполнения координатных определений.</p>
--	--

	<p>территориальными управлениями Росреестра больше не осуществляются.</p> <p>Ранее Национальная палата кадастровых инженеров обращалась в Росреестр с запросом о возможности использования пунктов ОМС при проведении кадастровых работ (Письмо от 14.01.2022 №ИСХ-21/22-01-14, от 01.04.2022 №ИСХ-257/22-01-14). Из ответных писем Росреестра (Письмо от 17.03.2022 № 19-00320/22, от 29.04.2022 №19-00547/22), а также пояснений, поступающих из Росреестра следует, что в настоящее время использование многих сетей ОМС не обеспечивает требуемую точность проведения кадастровых работ.</p> <p>В рамках государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2148, Росреестром организованы работы по созданию федеральной сети геодезических станций, обеспечивающей увеличение плотности пунктов геодезических сетей на территории всех субъектов Российской Федерации за счет интеграции измерительной информации с пунктов ГГС, ГССН, включая СДГС, в результате которой точность определения координат составит порядка 2 см.</p> <p>Вопрос: каким образом проводить кадастровые работы в районах, где отсутствует доступ или не сохранены пункты ГГС, отсутствует СДГС либо расположены на значительном расстоянии, но при этом есть ОМС надлежащего качества, от которой проводились и ранее кадастровые работы в районе?</p>	
37	<p>Для цели уменьшения сроков выполнения кадастровых работ необходимо рассмотреть вопрос о сокращении сроков предоставления информации о пунктах ГГС по запросам кадастровых инженеров – исполнителей кадастровых работ</p>	<p>Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.03.2017 № 299 утверждены Правила определения размера платы за предоставление пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных (далее – Правила определения размера платы).</p>

		<p>В соответствии с пунктом 3 Правил определения размера платы – плата за предоставление пространственных данных и материалов, содержащихся в ФФПД⁴⁵, включает в себя:</p> <p>а) плату за пользование пространственными данными и материалами, содержащимися в ФФПД;</p> <p>б) плату за оказание услуг по предоставлению пространственных данных и материалов, содержащихся в ФФПД.</p> <p>В целях сокращения сроков предоставления сведений о пунктах ГГС по запросам кадастровых инженеров в настоящее время рассматривается вопрос о возможности внесения изменений в Правила определения размера платы, в части установления платы в виде фиксированной стоимости, без расщепления на оплату за пользование пространственными данными и материалами, а также плату за оказание услуг по их предоставлению.</p> <p>Также отмечаем, что в целях обеспечения возможности обмена пространственными данными, предоставления физическим и юридическим лицам сведений единой электронной картографической основы, пространственных данных и материалов, содержащихся в ФФПД, создана ФППД⁴⁶.</p> <p>На ФППД реализованы возможности подачи заявлений, подбора сведений о пунктах ГГС, размещенных на картографической основе ФППД, а также осуществления оплаты за предоставление сведений о пунктах ГГС.</p> <p>По информации, полученной от ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД», использование ФППД существенно ускоряет процесс получения необходимых сведений.</p> <p>Доступ физических и юридических лиц к ФППД обеспечивается посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет».</p>
38	<p>В личном кабинете предварительная проверка проходит положительно, а при подаче официального заявления документы не проходят форматно-логический контроль (КУВД-001/2022-34906861)</p>	<p>В рамках осуществленного анализа обращения от 11.08.2022 OfSite-2022-08-11-604881-61-01 (КУВД-0001/2022-34906861) в части проверки наличия информации о земельных участках с кадастровыми номерами 61:02:0505101:831, 61:02:0505101:309 в Витрине данных ЕГРН, подсистеме обработки пространственных данных ФГИС ЕГРН (далее – ПОПД), инфраструктурном сервисе управления реестровыми записями выявлено</p>

⁴⁵ федеральный фонд пространственных данных

⁴⁶ государственная информационная система Федеральный портал пространственных данных

		<p>отсутствие информации о земельном участке с кадастровым номером 61:02:0505101:309 в ПОПД, что подтверждается видом ошибки «В БД не найдена геометрия для изменяемого объекта «61:02:0505101:309». В связи с изложенным в отношении указанного земельного участка необходимо принятие индивидуального решения.</p> <p>Дополнительно отмечаем.</p> <p>Проверки в ЛК КИ проходят на данных Витрины ЕГРН, а не непосредственно в ФГИС ЕГРН. Состав данных, которые учитываются при проведении проверок, может для каждого конкретного случая отличаться.</p> <p>В настоящее время в рамках заключенного ФГБУ «ФКП Росреестром» государственного контракта осуществляется доработка процесса проверки документов для ГКУ, при котором также будет обеспечен способ проверки с помощью пространственной базы данных ФГИС ЕГРН. Планируемый срок завершения работ – конец 2022 года.</p>
39	<p>Несовершенство технических и программных средств, которые используются для ведения ЕГРН.</p> <p>Например, на сайте Росреестра размещена новая 9-я XML-схема для подготовки межевого плана. В новой XML-схеме обнаружена недоработка:</p> <p>Файл "dMethod_v02" который содержит информацию о способах образования земельных участков не содержит нового способа образования земельного участка, который появился совсем недавно – «перераспределение с сохранением исходного земельного участка» (пункт 12 статьи 39.29 ЗК РФ).</p> <p>В настоящее время в случае такого вида работ при указании в межевом плане двух исходных земельных участков (находящегося в частной собственности и сохраняемого, находящегося в государственной собственности) после регистрации прав на образуемый участок автоматически снимаются с кадастрового учета оба исходных участка (и сохраняемый в измененных границах тоже). Приходится писать письма в Росреестр, чтобы измененный участок восстановили и уменьшили его площадь в «ручном» режиме.</p>	<p>На текущий момент xml-схема межевого плана приведена в соответствие с положениями пункта 12 статьи 39.29 ЗК РФ. При этом планируемый срок завершения мероприятий по доработке ФГИС ЕГРН в целях реализации возможности приема и обработки межевых планов 9-й версии – 2 квартал 2023 года.</p>

	Предлагается перед утверждением новых XML-схем предоставлять для ознакомления проекты приказов об их утверждении кадастровому сообществу для возможности направления предложений до утверждения приказов.	
40	<p>Гаражная амнистия вступила в силу более года назад, однако ФГИС ЕГРН не доработан с целью надлежащего перевода помещений в здания. Изменение наименования не приводит к тому, что такое «псевдоздание» можно привязать к земельному участку, в нем отсутствует год постройки (что важно для целей гаражной амнистии), его нельзя закоординировать, оно продолжает быть «привязано» к зданию, в котором было расположено ранее. Эти моменты существенно тормозят процесс оформления документов.</p> <p>Такая же ситуация с переводом квартир в дома блокированной застройки.</p>	<p>Реализация соответствующих положений включена в государственные контракты на выполнение работ по развитию ФГИС ЕГРН.</p> <p>Планируемый срок завершения работ - конец 2022 года.</p>
41	<p>Недоработка портала Росреестра (или недоработка ЗК РФ). Пример в части гаражной амнистии. На последнем этапе орган местного самоуправления самостоятельно направляет документы для ГРП собственности гражданина на гараж и земельный участок, при этом портал Росреестра требует заполнить дополнительные сведения о гражданине: телефон, СНИЛС и адрес электронной почты.</p> <p>В ЗК РФ (статья 39.17) указано, какая информация должна быть указана в заявлении о предоставлении земельного участка. И там отсутствуют данные о телефоне и СНИЛС, адрес электронной почты указан по желанию (при отсутствии почтового адреса). Кроме того, собственники гаражей в основном являются людьми пожилого возраста и совсем не имеют электронной почты. Вместе с тем данные поля не заполнять не получается, так как они обязательные. Данный нюанс фактически парализует и делает невозможным отправку документов на ГРП.</p> <p>Предлагается изменить сайт Росреестра, убрав из него обязательность заполнения дополнительных сведений о</p>	<p>Указанные предложения будут рассмотрены в рамках мероприятий по развитию личного кабинета и ЕГРН.</p>

	<p>правообладателе, либо внести изменения в ЗК РФ, указав, что в заявлении о предоставлении указываются данные о номере телефона, СНИЛС и адреса электронной почты в обязательном порядке и их отсутствие является основанием для возврата документов без рассмотрения.</p>	
42	<p>В настоящее время участились случаи получения решений о приостановлении в ГКУ в связи с пересечением объектов недвижимости границ населенного пункта г. Москвы. Фактически участки расположены в Московской области. Пересечения связаны с несостыковкой систем координат разных субъектов Российской Федерации МСК-50 Московская область и СК-Московская (77.1) г. Москва. Поскольку фактически (на местности) никаких споров о границах земельных участков не имеется, предлагается данную проблему решать по аналогии с лесной амнистией. Если земельный участок уже внесен в ЕГРН и требуется уточнить его границы, либо произвести раздел, объединение, перераспределение и иное преобразование с ним, то в данном случае проводить ГКУ и не принимать во внимание существующие в ЕГРН пересечения с границами г. Москвы или Московской области.</p>	<p>В период с 30.09.2022 по 02.10.2022 ФГБУ «ФКП Росреестра» проведены работы по перепроецированию границ объектов ЕГРН в отношении кадастрового округа «Московский городской» (77) в федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН.</p> <p>Работы по перепроецированию границ объектов ЕГРН в отношении кадастрового округа «Московский областной» (50) запланированы в период с 31.12.2022 по 08.01.2023.</p> <p>По результатам указанных работ расхождение границ объектов ЕГРН кадастрового округа «Московский городской» (77) и «Московский областной» (50) составит порядка 27 см.</p>
43	<p>«Зависание» на неопределенное время сервисов Росреестра по предоставлению данных ЕГРН (от нескольких дней до двух недель). Предвидеть или минимизировать последствия этого «зависания» невозможно. Это сильно влияет на срок выполнения кадастровых работ.</p>	<p>Необходимы конкретные примеры обращений, для которых произошло такое зависание. Отдельные проблемы в функционировании ФГИС ЕГРН для каких-то сочетаний параметров запроса и сведений об объекте недвижимости выявляются и устраняются. Радикальное улучшение процедур формирования сведений ожидается от вывода в промышленную эксплуатацию новой витрины ЕГРН в марте 2023 года.</p>
44	<p>Возможно ли установление фактического запрета на строительство жилых домов на земельных участках, предназначенных для садоводства. Например, путем утверждения органами местного самоуправления ПЗЗ, запрещающего строительство жилых домов на территории, предназначенной для садоводства расположенной в границах населенного пункта. Каким нормативным актом</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) садовый земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для</p>

	<p>это регламентируется? Не противоречит ли это требованиям части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ?</p>	<p>собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.</p> <p>В соответствии со статьей 23.1 Закона № 217-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства (часть 1); - предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами (часть 2). <p>Таким образом, возможность строительства объектов капитального строительства на садовом земельном участке напрямую зависит от градостроительного зонирования территории и не исключает возможности установления полного запрета строительства на соответствующей территории путем установления «нулевых» параметров разрешенного строительства.</p> <p>Более того, следует отметить, что в рамках реализации положений частей 12 и 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, предусматривающих упрощенный порядок регистрации объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов, регистратором осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 – 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП, наличия 3 правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия в том числе предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.</p>
45	<p>В случае получения кадастровым инженером одного решения о приостановлении и не устранении причин такого решения до даты открытия дисциплинарного дела, но если</p>	<p>В соответствии с пунктом 58 Положения⁴⁷ обращение, в том числе сообщение Росреестра, подтверждающие наличие допущенных кадастровым инженером нарушений обязательных требований, которые подтверждены документами</p>

⁴⁷ Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства российской федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики

	<p>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?</p>	<p>и не требуют проведения внеплановой проверки, рассматриваются непосредственно дисциплинарным органом.</p> <p>Согласно пункту 60 Положения для рассмотрения по существу указанных в пункте 58 Положения документов, дисциплинарный орган открывает дело о применении меры дисциплинарного воздействия и по результатам рассмотрения дела выносит одно из следующих решений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) о применении соответствующей меры дисциплинарного воздействия, а также о признании установленными нарушений обязательных требований объектом контроля и (или) доводов обращения – обоснованными; 2) об отсутствии нарушения обязательных требований, о прекращении дисциплинарного производства, а также о признании доводов обращения необоснованными; 3) об освобождении кадастрового инженера от ответственности в связи с устранением нарушений обязательных требований до даты открытия дела при отсутствии обстоятельств, отягчающих ответственность члена саморегулируемой организации, или в связи с отзывом обращения заявителем. <p>Дополнительно отмечаем, что территориальным органам Росреестра указано на недопустимость направления информации в соответствии с поручением руководителя Росреестра Скуфинского О.А. от 20.10.2022 № ОС-068 в отношении кадастровых инженеров, которые в целом допускают минимальное количество. Вместе с тем рекомендовано направлять сведения о кадастровых инженерах, имеющих худшие показатели как в текущем месяце, так и в предыдущем, а также учитывать более длительную историческую перспективу; при этом общее количество кадастровых инженеров, сведения о которых направляются в соответствии с Поручением, не должно быть более пяти по каждому критерию.</p>
46	<p>В каких случаях могут применяться иные меры, установленные внутренними документами СРО КИ (например - замечание; вынесение предписания, обязывающего члена Ассоциации пройти обучающее</p>	<p>Перечень применяемых дисциплинарным органом мер дисциплинарного воздействия установлен подпунктами 1 – 3 пункта 89.1 Положения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) вынесение члену саморегулируемой организации предупреждения;

	<p>мероприятие, организованное Ассоциацией и (или) Национальным объединением).</p> <p>Иные меры, установленные внутренними документами СРО могут устанавливаться дисциплинарным органом СРО КИ самостоятельно или только в совокупности с мерами, установленными Положением⁴⁸?</p>	<p>2) выдача предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации устранить выявленные нарушения обязательных требований и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;</p> <p>3) рекомендация об исключении кадастрового инженера из членов саморегулируемой организации, подлежащая рассмотрению коллегиальным органом.</p> <p>При этом согласно подпункту 4 пункта 89.1 Положения иные меры, установленные внутренними документами саморегулируемой организации, могут применяться в случае, если настоящим Положением не установлены основания для применения конкретной меры дисциплинарного воздействия. Такие меры также могут применяться как дополнительные меры к установленным Положением.</p>
47	<p>Об указании вида разрешенного использования здания, сооружения, помещения в техническом плане</p>	<p>В техническом плане вид разрешенного использования в отношении здания, сооружения указывается из числа видов разрешенного использования объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположено здание, сооружение.</p> <p>Если в градостроительном регламенте, установленном применительно к территориальной зоне, в которой расположено здание, сооружение, содержится только перечень видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, а перечень видов разрешенного использования в отношении объектов капитального строительства, расположенных в этой территориальной зоне, не установлен, основания для указания в техническом плане сведений о виде разрешенного использования здания, сооружения, расположенного в такой территориальной зоне, отсутствуют, , за исключением случаев, если вид разрешенного использования здания или сооружения определен федеральным законом или нормативным правовым актом (например, частью 4 статьи Закона № 476-ФЗ – для домов блокированной застройки, формой уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома,</p>

⁴⁸ Положение об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства российской федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрении дел о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности

		<p>утвержденной приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр, – для объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов).</p> <p>В отношении помещения в техническом плане вид разрешенного использования указывается в соответствии с проектной документацией (кроме слов «квартира», «комната»). Если в проектной документации сведения о виде разрешенного использования помещения отсутствуют либо отсутствует проектная документация, вид разрешенного использования помещения в техническом плане не указывается.</p> <p>В части включения в технический план сведений о виде (видах) разрешенного использования объекта капитального строительства считаем возможным отметить что, включение в технический план таких сведений зависит от наличия/отсутствия в представленных заказчиком кадастровых работ документах сведений о виде(ах) разрешенного использования объекта капитального строительства.</p> <p>Таким образом, указанный в техническом плане вид разрешенного использования объекта капитального строительства должен соответствовать виду разрешенного использования, указанному в градостроительном регламенте, документе, на основании которого такие сведения внесены в технический план, или федеральному закону либо нормативному правовому акту, которым установлен такой вид разрешенного использования.</p> <p>Отсутствие в техническом плане сведений о виде разрешенного использования здания, сооружения, помещения (в том числе при наличии правил землепользования и застройки, содержащих перечень видов разрешенного использования, установленных для объектов капитального строительства) не является основанием для приостановления учетных действий.</p>
48	Об указании наименования объектов капитального строительства в техническом плане.	<p>Сведения о наименовании здания, сооружения, единого недвижимого комплекса указываются в техническом плане в соответствии с проектной документацией, разрешением на строительство или разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, на основании которых подготовлен соответствующий технический план.</p> <p>Если здания, сооружение, помещение являются объектами культурного наследия и включены в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сведения о наименовании таких здания, сооружение, помещение указываются в техническом плане в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в названном реестре (на основании выписки из данного реестра).</p>

		<p>При этом сведения о наименовании помещения могут быть указаны в техническом плане только в случае, если помещение является объектом культурного наследия.</p> <p>Сведения о наименовании сооружения – автомобильной дороги могут быть указаны в техническом плане в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог (на основании выписки из данного реестра), если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.</p> <p>Если основанием для подготовки технического плана является декларация об объекте недвижимости (например, если кадастровые работы осуществляются в отношении жилого или садового дома), основания для указания в техническом плане сведений о наименовании соответствующего здания отсутствуют. В данном случае сведения о том, что заявленный к осуществлению учетных действий объект недвижимости является зданием с назначением – «садовый дом» может быть указана в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого технического плана.</p>
49	<p>О заполнении технического плана в отношении объекта вспомогательного использования.</p>	<p>Критерии отнесения объектов к числу вспомогательных зданий, строений, сооружений содержатся в письме Росреестра от 13.04.2020 № 3215-АБ/20.</p> <p>Необходимо отметить, что объекты вспомогательного использования возводятся на одном земельном участке с основным объектом. При этом застройщик может самостоятельно определять порядок возведения основного и вспомогательного объекта (в частности, построить объект вспомогательного использования до основного в соответствии с проектной документацией).</p> <p>При этом застройщиком также может быть принято решение о создании объекта капитального строительства вспомогательного использования и в процессе эксплуатации ранее созданных основных (главных) объектов капитального строительства.</p> <p>В отношении объекта вспомогательного использования в реквизите 11 «Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «здание контрольно-пропускного пункта»).</p> <p>Если строительство (реконструкция) объекта вспомогательного использования предусмотрена проектной документацией по строительству (реконструкции) основного объекта капитального строительства:</p>

		<p>подготовка технического плана в отношении объекта вспомогательного использования осуществляется на основании проектной документацией по строительству (реконструкции) основного объекта;</p> <p>в приложение к техническому плану включается копия фрагмента проектной документации, содержащего сведения об объекте вспомогательного использования и информацию об утверждении такой проектной документации, или иного документа, в соответствии с которым данный объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа).</p> <p>Если законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена подготовка проектной документации в отношении основного объекта недвижимости либо если застройщиком принято решение о создании объекта капитального строительства вспомогательного использования в процессе эксплуатации ранее созданных основных (главных) объектов капитального строительства и, соответственно, проектной документацией по строительству основного объекта капитального строительства строительство объекта вспомогательного использования не предусмотрено;</p> <p>включение копии фрагмента (фрагментов) проектной документации в отношении объекта вспомогательного использования в приложение к техническому плану не требуется;</p> <p>в раздел «Заключение кадастрового инженера» технического плана включаются сведения о том, что для строительства (реконструкции) основного объекта недвижимости не требуются подготовка проектной документации, выдача разрешения на строительство (в соответствующем случае), о том, каким документом объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа), в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию, в чем именно данная функция заключается.</p>
50	<p>О заполнении раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана при перераспределении земельных участков, в том числе если в таком перераспределении участвует множество земельных участков, расположенных в пределах «земельного массива».</p>	<p>В рассматриваемом случае в отношении земельного участка, образуемого путем перераспределения земельных участков:</p> <p>в графах 2 «Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)» и 3 «Площадь(Р), м2» (источник образования) реквизита 3 «Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения», а также в строке 11 «Кадастровые номера исходных земельных участков» реквизита 4 «Сведения о характеристиках образуемого земельного участка» указываются сведения (включая кадастровые номера) обо всех исходных земельных участках, участвующих в перераспределении;</p>

		<p>в графах 4 «Обозначение» и 5 «Площадь (Р), м2» (сведения о частях земельных участков (земель), включаемых в образуемый земельный участок) реквизита 3 «Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения» указываются обозначения частей (и площадь) только тех исходных земельных участков, которые участвуют в образовании конкретного земельного участка, в отношении которого заполняется реквизит 3.</p> <p>Таким образом, если в перераспределении участвуют, например, пять земельных участков, а в одни из образуемых земельных участков, в отношении которого заполняется реквизит 3 «Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения», подлежат включению части только трех из них, в графах 2 и 3 данного реквизита должны быть указаны сведения о пяти исходных земельных участках, а в графах 4 и 5 указаны обозначения (и площадь) частей только тех земельных участков (трех), которые включаются в образуемый земельный участок.</p>
51	<p>О заполнении раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» межевого плана если в связи с уточнением местоположения границ земельного участка или в связи с образованием земельного участка уточняется местоположение (значения координат) отдельных (не всех) характерных точек границ смежных с ним земельных участков.</p>	<p>Если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ смежных земельных участков раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» в отношении смежных земельных участков не заполняется.</p> <p>Если в ЕГРН содержатся сведения о местоположении границ смежных земельных участков:</p> <p>реквизиты «1» и «2» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» заполняются только в отношении тех характерных точек и частей границ смежных земельных участков, местоположение которых было уточнено в результате выполнения кадастровых работ;</p> <p>реквизит «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» в отношении смежных земельных участков не заполняется, т.е. сведения о площади смежных земельных участков в межевой план не включаются;</p> <p>акт согласования местоположения границ оформляется только в отношении земельного участка – объекта кадастровых работ. В целях внесения изменений в соответствующие сведения ЕГРН в отношении смежных земельных участков в данном акте должны содержаться личные подписи всех заинтересованных лиц или их представителей.</p> <p>Если координаты характерных точек границ смежных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, определены в системе координат, отличной от системы координат, используемой в рамках осуществления кадастровых работ:</p>

		<p>в реквизите «1» и «2» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» могут быть указаны сведения о характерных точках и частях границ смежных земельных участков, местоположение которых было уточнено в результате выполнения кадастровых работ, в системе координат, используемой в рамках осуществления кадастровых работ; в этом случае органу регистрации прав (при наличии у него параметров перехода (ключей) от иной системы координат к местной системе координат) надлежит осуществить пересчет координат остальных характерных точек границ смежных земельных участков и внести изменения в сведения ЕГРН в соответствии с частью 7.5 статьи 61 Закона № 218-ФЗ;</p> <p>при этом отсутствие сведений в разделе «Сведения об уточняемых земельных участках» межевого плана в данном случае не является, на наш взгляд, основанием для приостановления государственного кадастрового учета земельного участка – объекта кадастровых работ на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p>
52	<p>Проводятся работы по образованию земельного (лесного) участка путем раздела. Границы исходного земельного участка, содержащиеся в ЕГРН пересекают береговую полосу водного объекта. Могут ли границы образуемого земельного участка пересекать береговую полосу. Или границы образуемых участков не могут пересекать береговую полосу?</p>	<p>Законодательство Российской Федерации не содержит запрета на пересечение границ образуемого земельного участка с границей береговой полосы. При этом необходимо учитывать следующие особенности.</p> <p>По общему правилу земельные участки предоставляются на торгах, проводимых в форме аукциона, при этом земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если он является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования (подпункт 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ).</p> <p>В этой связи предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в пределах береговой полосы водного объекта, на торгах не представляется возможным.</p> <p>В силу пункта 8 статьи 27 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.</p> <p>В соответствии с частью 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.</p>

		<p>Дополнительно отмечаем, что согласно статье 8.12.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях несоблюдение условия обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе является административным правонарушением.</p> <p>Таким образом, предоставление земельного участка, имеющего пересечения с береговой полосой в частную собственность не допускается.</p> <p>Кроме того, к части земельного участка, имеющей пересечение с береговой полосой, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.</p>
53	<p>В результате исправления реестровой ошибки в едином землепользовании меняется площадь обособленных участков. Должен ли кадастровый инженер вносить в межевой план уточненную площадь единого землепользования? Или это делается автоматически при постановке на кадастровый учет?</p>	<p>В межевом плане должна быть указана площадь единого землепользования.</p>
54	<p>При уточнении многоконтурного земельного участка происходит уточнение только одного контура. В процессе кадастровых работ выявлены несколько контуров, внесенных в ЕГРН, которые уже имеют пересечения со смежными земельными участками иных категорий, внесенных в ЕГРН. Необходимо ли уточнение всех контуров многоконтурного земельного участка, в которых обнаружены пересечения?</p>	<p>Под многоконтурным земельным участком понимается – земельный участок, границы которого представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями.</p> <p>Таким образом, каждый контур многоконтурного земельного участка является частью границ такого земельного участка. Действующим законодательством не предусмотрена возможность уточнения части границ земельного участка.</p> <p>В связи с этим при уточнении границ многоконтурного земельного участка уточнению подлежат границы всех его контуров.</p>
55	<p>Нужно ли проводить процедуру согласования с арендатором многоконтурного земельного участка, если на данном контуре нет аренды?</p>	<p>Согласно части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласование местоположения границ земельного участка проводится с арендатором смежного земельного участка при условии, что такой смежный земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет.</p> <p>Под многоконтурным земельным участком понимается земельный участок, границы которого представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями.</p> <p>Учитывая изложенное, требуется проводить согласование с арендатором части многоконтурного земельного участка, поскольку часть 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ не содержит исключений, связанных с использованием части земельного участка.</p>

56	<p>Можно ли в одном межевом плане образовать линейный объект (под строительство газопровода на землях лесного фонда), находящегося:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в одном муниципальном районе, но в разных кадастровых кварталах; - в одном сельском поселение, но в разных кадастровых кварталах? 	<p>Из текста вопроса не ясно, какие объекты планируется образовать: объект капитального строительства «линейный объект» или земельные участки, на которых будет размещаться линейный объект в результате его строительства.</p> <p>В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - территории всех поселений, а также возникающие на территориях с низкой плотностью сельского населения и (или) на территориях упраздняемых поселений межселенные территории входят в состав муниципальных районов; - территорию поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, земли рекреационного назначения, земли для развития поселения; - в состав территории городского поселения могут входить один город или один поселок; в состав территории сельского поселения могут входить, как 3 правило, один сельский населенный пункт или поселок. <p>Таким образом, все поселения расположены в границах муниципального района, при этом в границах поселений расположены населенные пункты.</p> <p>В случае, если вопрос касается образования земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта, отмечаем, что требования к образуемым земельным участкам установлены статьей 11.9 ЗК РФ. Кроме этого, Законом № 218-ФЗ (часть 11 статьи 22, пункты 21, 27, 43 части 1 статьи 26) установлено, что границы земельного участка не должны пересекать:</p> <ul style="list-style-type: none"> границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена реестровая ошибка в местоположении границ такого муниципального образования; границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена реестровая ошибка в местоположении границ такого населенного пункта; границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов, случая, предусмотренного статьей 60.2 Закона № 218-ФЗ, или случая выявления реестровой ошибки в местоположении границ территориальной зоны.
----	--	--

		Законом № 218-ФЗ и ЗК РФ не установлен запрет на пересечение границ земельного участка с границами единиц кадастрового деления.
57	Если участок ИЖС, был объект с назначением «нежилое», но сейчас стал полноценным жилым домом, орган регистрации приостанавливает, требуя Акт от местной администрации на смену назначения. Чем предусмотрено? И требуется ли в данном случае технический план?	<p>Сведения о назначении здания относятся к дополнительным сведениям об объекте недвижимости, подлежащим внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН. Пунктом 5.1 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ предусмотрена обязанность органов государственной власти (органов местного самоуправления) направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае принятия решения об изменении назначения здания, сооружения, помещения.</p> <p>Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 утвержден в том числе Порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, согласно которому решение о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом принимает уполномоченный орган местного самоуправления.</p> <p>В этой связи, если речь идет о нежилом здании, которое в силу части 11 статьи 54 Закона № 217-ФЗ признано садовым домом, изменение сведений ЕГРН о его назначении осуществляется на основании соответствующего решения органа местного самоуправления, направленного в орган регистрации прав в порядке межведомственного взаимодействия. Подготовка технического плана в этом случае не требуется.</p> <p>Если речь идет об ином нежилом здании отмечаем следующее.</p> <p>Порядок создания объектов капитального строительства, определения их назначения и условий, при которых возможно сохранение или изменение такого назначения, регулируется законодательством о градостроительной деятельности (в том числе статьями 48, 51, 55 ГрК РФ); назначение здания определяется (изменяется) при его создании (строительстве), образовании из существующего объекта капитального строительства, в частности, в процессе реконструкции,</p> <p>в целях осуществления которой разрабатывается проектная документация, выдаются разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию (в таких документах помимо иных сведений о здании также указывается его назначение).</p> <p>Строительство (реконструкция) объекта индивидуального жилищного строительства осуществляется в уведомительном порядке, в том числе предусматривает необходимость направления застройщиком в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти (орган местного самоуправления) уведомления о планируемых строительстве или</p>

		<p>реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (статья 51.1 ГрК РФ), уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (часть 16 статьи 55 ГрК РФ).</p> <p>Полагаем, что введение в действие упрощенного порядка ГКУ и (или) ГРП в отношении объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов не исключает обязанности правообладателей земельных участков при возведении на земельном участке зданий и сооружений, а также осуществления их перестройки или сноса соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, технические регламенты, а также требования о целевом назначении земельного участка (пункт 1 статьи 263 ГК РФ).</p> <p>Учитывая позицию Минстроя России, реконструкция объекта капитального строительства (нежилого здания), в результате которой будет образован объект индивидуального жилищного строительства, может быть осуществлена в уведомительном порядке, предусмотренном статьей 51.1, 55 ГрК РФ. В этом случае в орган регистрации прав необходимо в том числе представить технический план, подготовленный по результатам выполнения кадастровых работ в связи с изменением в результате реконструкции сведений о таком здании, в том числе о его назначении.</p>
58	<p>В настоящее время имеется ряд проблемных вопросов по постановке на государственный кадастровый учет лесных земельных участков.</p> <p>В большинстве случаев основанием приостановления и отказов в регистрации права является некорректное (ошибочное) описание местоположения границ муниципальных образований, что в результате проводимых кадастровых работ приводит к тому, что регистратор принимает отрицательные решения по основанию, предусмотренному пунктом 43 части 1 статьи 26 ФЗ-218.</p> <p>Кроме того, имеются проблемы при наложении границ лесных земель с лесоустроительных планшетов на кадастровые планы территорий, что также вызвано с ранее ошибочным описанием границ (реестровые ошибки).</p> <p>Ошибочное местоположение границ муниципальных образований приводят к тому, что лесопользователи (недропользователи) в границах действующих лицензий на</p>	<p>Из вопроса не ясно, каким способом осуществляется образование земельного участка (из земельного участка, из земель), а также на основании каких документов он образуется.</p> <p>В этой связи обращаем внимание, что образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в том числе на основании проектной документация лесных участков (пункт 1 статьи 11.3 ЗК РФ).</p> <p>Приказом Минприроды России от 03.02.2017 № 54 утверждены Требования к составу и к содержанию проектной документации лесного участка, порядок ее подготовки, пунктом 8 которых установлено, что проектирование лесных участков осуществляется в границах лесничеств в соответствии с лесохозяйственными регламентами лесничеств. Границы проектируемых лесных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.</p> <p>Учитывая подпункт 4 пункта 17 названных Требований, на наш взгляд, наличие пересечения границ проектируемого лесного участка с границами муниципального образования и (или) границами населенного пункта,</p>

	<p>право пользования недрами по разведки и добычи полезных ископаемых не имеют возможности образовать земельный участок и как следствие заключить в дальнейшем договор аренды лесного участка.</p> <p>Вышеуказанные проблемы являются неединичными случаями.</p> <p>В связи с вышеизложенным, какая практика в части исправления данных ошибок?</p>	<p>является основанием для отказа в утверждении проектной документации лесного участка.</p> <p>Также отмечаем.</p> <p>Если реестровая ошибка содержится в сведениях ЕГРН о местоположении границ муниципального образования, такая информация должна быть указана в «Заключении кадастрового инженера» межевого плана, включая предложения по устранению выявленного кадастровым инженером несоответствия (ошибки) в местоположении ранее установленных границ муниципального образования.</p> <p>В этом случае пересечение границ земельного участка – объекта кадастровых работ с границами муниципального образования не является основанием для приостановления учетных действий в отношении земельного участка.</p> <p>Соответствующая информация о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ муниципального образования направляется органом регистрации прав в уполномоченный орган государственной власти (орган местного самоуправления).</p>
59	<p>В настоящее время Национальной палатой кадастровых инженеров разрабатывается проект Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики помещения» (далее – Стандарт). В рамках разработки настоящего Стандарта возникли вопросы, связанные с необходимостью учета площади антресоли в жилых или нежилых помещениях.</p> <p>В целях закрепления в Стандарте единой позиции профессионального сообщества относительно данного вопроса просим высказать позицию Росреестра относительно необходимости учета площади антресоли в площади нежилых и жилых помещений.</p>	<p>При подготовке документов для целей ГКУ объектов недвижимости в случае определения площади помещений необходимо руководствоваться Требованиями к определению площади⁴⁹.</p> <p>Согласно Требованиям к определению площади:</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, рассчитанных по их размерам, 5 измеряемым между поверхностями стен и перегородок, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли (пункт 12.1 Требований к определению площади); - к площади помещений вспомогательного использования в жилом помещении относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей, и иные (пункт 12.2 Требований к определению площади); - площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между внутренними поверхностями стен и (или) перегородок. Расстояния, применяемые

⁴⁹ Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393

		<p>для определения площади нежилого помещения, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола, при этом плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются (пункт 11.1 Требований к определению площади);</p> <p>- в площадь нежилого помещения включается площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах такого помещения, площадь наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания (пункт 11.2 Требований к определению площади).</p> <p>Инструкция⁵⁰ определяет антресоль как площадку, занимающую верхнюю часть объема помещения жилого дома, предназначенную для увеличения его площади, размещения вспомогательных складских и других помещений. Также согласно СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», принятым постановлением Госстроя России от 23.06.2003 № 109, антресоль – это площадка в объеме двусветного помещения, площадью не более 40% площади пола двусветного помещения или внутренняя площадка квартиры, расположенной в пределах этажа с повышенной высотой, имеющая размер площади не более 40% площади помещения, в котором она сооружается.</p> <p>В соответствии с пунктом 3.1 свода правил «СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (далее – СП 54.13330.2016) антресоль в жилом здании – площадка, на и под которую предусмотрен доступ людей, в помещении высотой, обеспечивающей ее безопасную эксплуатацию, площадью не более 40% площади помещения, в котором она сооружается. Антресоль не является этажом. При этом данным сводом правил не установлены правила определения площади помещения, этажа или здания жилого назначения, если в (на) указанных объектах расположена антресоль, как это предусмотрено пунктом 4.11 свода правил «СП 56.13330.2011 Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001».</p> <p>В соответствии с пунктом 3.2 свода правил «СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» (далее – Свод правил) антресоль представляется собой площадку в объеме двусветного помещения площадью менее 40% площади помещения, в котором она</p>
--	--	--

⁵⁰ Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 № 37

		<p>находится. На площадке могут размещаться помещения. Антресоль не является этажом. Согласно пункту 4.11 свода правил «СП 56.13330.2011 «Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001» при определении этажности здания учитываются площадки, ярусы этажерок и антресоли, площадь которых на любой отметке составляет более 40% площади этажа здания. При этом Сводом правил не установлены правила определения площади помещения, этажа или здания жилого назначения, если в указанных объектах расположена антресоль.</p> <p>Учитывая изложенное, в многоэтажном нежилом здании в площади этажа такого здания и соответственно площади самого нежилого здания будет учитываться антресоль, площадь которой на любой отметке составляет более 40% площади этажа здания. Антресоль, площадь которой менее 40 %, не учитывается в площади многоэтажного нежилого здания.</p> <p>В связи с этим антресоль, площадь которой менее 40 % площади помещения, также не учитывается при определении площади нежилого помещения. Также антресоль, расположенная в помещении, подлежит отображению на плане этажа технического плана здания, в котором расположено такое помещение, в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082</p>
60	<p>По какой причине апелляционным комиссиям дано право рассматривать не только текст конкретного решения о приостановлении, но и «искать» дополнительные ошибки в межевых (технических) планах? Фактически оспаривая конкретное решение регистратора заявитель в 99% случаев получает отказ по причине «нахождения» апелляционной комиссией прочих причин. Почему в тексте решения апелляционной комиссии не указывается, что приостановление было принято без достаточных оснований (не обоснованно)?</p> <p>Получается, когда ты заявился в комиссию, то регистратор не отразил в своих приостановках все замечания и инженер не имел возможности их устранить.</p>	<p>В соответствии с частью 5 статьи 26.1 Закона № 221-ФЗ при рассмотрении заявления об обжаловании решения о приостановлении осуществления ГКУ апелляционной комиссией⁵¹ оценивается обоснованность принятия органом регистрации прав решения о приостановлении (наличие оснований для принятия такого решения, установленных статьей 26 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Согласно пункту 34 Порядка работы апелляционной комиссии⁵² апелляционная комиссия принимает одно из следующих решений:</p> <ul style="list-style-type: none"> об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении; об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении. <p>При этом в соответствии с пунктами 39, 40 Порядка работы апелляционной комиссии при принятии соответствующих решений апелляционная комиссия оценивает обоснованность решения о приостановлении посредством его анализа</p>

⁵¹ Апелляционная комиссия, предусмотренная статьей 26.1 Закона № 221-ФЗ

⁵² Порядок работы апелляционной комиссии, утвержденный приказом Росреестра от 08.10.2020 № П/0377

		на наличие оснований для приостановления, предусмотренных статьей 26 Закона № 218-ФЗ, в том числе не отраженных в уведомлении о приостановлении.
61	Срок подготовки дисциплинарным органом уведомления об отказе в рассмотрении по существу, согласно новому положению, 7 дней. 7 рабочих дней было бы целесообразней, т.к. нужно время чтобы оценить обращение и при совпадении сроков с праздничными и выходными днями, для подготовки уведомления времени может не остаться.	<p>В соответствии с пунктом 70 Положения в случае принятия дисциплинарным органом решения об отказе в рассмотрении Обращения по существу в указанных в пункте 69 Положения случаях дисциплинарный орган уведомляет заявителя о таком решении не позднее семи дней с даты регистрации данного обращения.</p> <p>Пункт 69 Положения содержит формальные основания для отказа в рассмотрении Обращения по существу.</p> <p>В соответствии со статьей 193 ГК РФ если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.</p>
62	Как налажено взаимодействие между органами Росреестра и Службой судебных приставов. Как собственник земельного участка может проконтролировать, что постановление, поданное от службы приставов, дошло до территориального управления? Срок снятия арестов просто катастрофический.	<p>Внесение в ЕГРН сведений о поступлении в орган регистрации прав акта органа, принявшего решение о снятии ареста с объекта недвижимости (в том числе соответствующего постановления судебного пристава-исполнителя), действующими нормативными правовыми актами не предусмотрено.</p> <p>Исходя из положений статьи 33 Закона № 218-ФЗ:</p> <p>заинтересованное лицо вправе в любое время после вынесения судебным приставом-исполнителем постановления о снятии ареста в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, обратиться в орган регистрации прав с заявлением по форме, установленной приложением № 2 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310, о внесении таких сведений в ЕГРН (далее – заявление);</p> <p>орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления самостоятельно запрашивает в соответствующем подразделении Федеральной службы судебных приставов (далее – ФССП) надлежащим образом заверенную копию постановления о снятии ареста (выписку из такого постановления) (в том числе если заявителем (по его желанию) была представлена копия такого постановления (выписки из него), заверенная либо незаверенная надлежащим образом);</p> <p>если судебный пристав-исполнитель уведомит орган регистрации прав о том, что соответствующий акт о снятии ареста не выносился, либо если ответ на запрос органа регистрации прав не поступит в течение срока, указанного в части 3 статьи 33 Закона № 218-ФЗ, орган регистрации прав должен отказать заинтересованному лицу, обратившемуся с заявлением, в государственной регистрации прекращения ареста и направить ему в срок, указанный в части 4 статьи 33 Закона № 218-ФЗ, в порядке, установленном приказом Росреестра</p>

		<p>от 26.11.2021 № П/0547, уведомление об отказе во внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по его заявлению;</p> <p>при этом после поступления из подразделения ФССП/от судебного пристава-исполнителя постановления (выписки из него) о снятии ареста государственная регистрация прекращения ареста должна быть осуществлена в срок, установленный пунктом 8 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ, и лицу, ранее обратившемуся с заявлением, в течение пяти рабочих дней после такой регистрации органом регистрации прав должно быть направлено соответствующее уведомление.</p>
63	<p>Кадастровый инженер подготовил технический план в связи с уточнением местоположения здания на земельном участке, право на здание зарегистрировано в 2009 году. Границы здания выходят за границы земельного участка, при этом из технического паспорта от 2010 г. усматривается, что изначально здание также выходило за границы земельного участка, конфигурация здания и земельного участка не изменилась. право на земельный участок зарегистрировано, на ГКУ земельный участок стоит. Возможно ли уточнение местоположения здания или это является основанием для приостановления учетных действий?</p>	<p>Действующим законодательством не установлено такое основание для приостановления учетных действий с ОКС, в том числе при уточнении его местоположения, как пересечение его контура с границами земельного участка, на котором он расположен. Кроме того, действующее законодательство не содержит прямого запрета на строительство здания (сооружения) на нескольких земельных участках.</p> <p>При этом в рассматриваемом случае не ясно, соответствующее здание расположено на двух земельных участках (кто является правообладателем второго земельного участка), или же на земельном участке и землях, находящихся в государственной и муниципальной собственности.</p> <p>Как представляется, в рассматриваемом случае, ГКУ в связи с уточнением местоположения здания может быть осуществлен при условии, что такое здание расположено на двух земельных участках, принадлежащих правообладателю этого здания.</p> <p>В ином случае, на наш взгляд, речь может идти о наличии у такого здания признаков самовольной постройки, указанных в статье 222 ГК РФ, в связи с чем регистратором должен быть проведен анализ документов, на основании которых была осуществлена ГРП на такое здание (включая наличие/отсутствие разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, наличие правоустанавливающих документов на соответствующие земельные участки).</p>
64	<p>На земельном участке с кадастровым номером 23:32:0602003:319, находящимся в собственности физического лица, с целевым назначением «для организации рекреационной зоны» расположен основной объект недвижимости с кадастровым номером</p>	<p>В данном случае, на наш взгляд, технический план на объект вспомогательного использования должен быть составлен с учетом следующего:</p> <p>в реквизите 11 «Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического</p>

	<p>23:32:0602003:5 с наименованием «домик отдыха», в ходе эксплуатации по истечении некоторого времени собственник принял решение построить на данном земельном участке нежилое здание вспомогательного использования (ХОЗБЛОК) При подготовке технического плана на вспомогательный объект столкнулись с тем, что орган кадастрового учета требует проектную документацию, хотя письмо от Архитектуры Муниципального образования мы получили, где сказано, что проектная документация не требуется, и в проекте на основной объект документов на вспомогательный объект не было предусмотрено, так как он образовался в ходе эксплуатации по истечении большого времени.</p>	<p>плана указаны слова «объект вспомогательного использования» и вид использования;</p> <p>в раздел «Заключение кадастрового инженера» технического плана включены сведения о том, каким документом объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа), в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию, в чем именно данная функция заключается.</p>
65	<p>Строители закончили строительство КЛ (кабельной линии 0,4кВ) и сдали её собственнику, подписав «Акт приемки законченного строительством объекта».</p> <p>Возможно ли проведение ГКУ в части образования Охранной зоны КЛ (ЗОУИТ) только(!) на основании Акта приемки, при условии, что построенное сооружение КЛ не требует получения, в том числе, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию? Или необходимо приложение дополнительных документов-оснований? И также при условии, что вновь построенный линейный объект КЛ на кадастровом учете не стоит?</p>	<p>В соответствии с частью 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ ГКУ недвижимого имущества – внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.</p> <p>Таким образом, сведения об охранной зоне не вносятся в ЕГРН по результатам осуществления государственного кадастрового учета.</p> <p>Согласно пункту 9 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ сведения об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий (в том числе охранной зоне) вносятся в ЕГРН на основании документа органа, уполномоченного на принятие решения об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий. Обязательным приложением к документам (содержащимся в них сведениям), направляемым в орган регистрации прав, является подготовленное в электронной форме графическое описание местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории и</p>

		<p>перечень координат характерных точек границ такой зоны с указанием среднеквадратической погрешности определения таких координат, содержания ограничений в использовании территории (часть 18.1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ). Дополнительно сообщаем, что сам по себе кабель (иное оборудование) не является самостоятельным объектом недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на который осуществляются в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ. В соответствии с пунктами 13 и 15 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации до начала строительства, в том числе в случае, если для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, не требуется выдача разрешения на строительство, <i>застройщик в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации на строительство</i>, реконструкцию такого объекта обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории. Таким образом, внесение в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории осуществляется до начала строительства объекта, в связи с размещением которого подлежит установлению такая зона.</p>
66	<p>Расскажите алгоритм по постановке на кадастровый учет земельных паев в Ленинградской области. Если нет официально переданных схем перераспределения ЗАО в Росреестр по Ленинградской области. Что делать, если после выдела пая остается еще какой-то процент доли? Может ли собственник пая выделить часть?</p>	<p>Законом № 101-ФЗ⁵³, Законом № 218-ФЗ не предусмотрена «постановка на кадастровый учет земельных паев». Постановка на ГКУ земельных участков, образованных путем выдела в счет земельной доли, осуществляется на основании представленного в орган регистрации прав заявления и межевого плана такого земельного участка, подготовленного на основании утвержденного проекта межевания земельного участка.</p>

⁵³ Федеральным законом 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель»

		<p>Требования к подготовке межевого плана установлены приказом Росреестра от 08.12.2022 № П/0592, Требования к проекту межевания приказом Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388.</p> <p>Перечень документов, являющихся основаниями для ГРП собственности на земельный участок, образуемый путем выдела в счет земельной доли, приведен в части 6 статьи 47 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Согласно статье 13 Закона № 101-ФЗ:</p> <p>участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным ЗК РФ и Законом № 101-ФЗ (пункт 1);</p> <p>размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется (пункт 5).</p> <p>Также отмечаем, что в ЕГРН должны содержаться сведения об исходном земельном участке, из которого осуществляется выдел в счет земельной доли. До 01.03.2026 внесение сведений о ранее учтенных земельных участках может осуществляться без представления межевого плана такого земельного участка.</p> <p>Исходя из буквального прочтения пункта 1 статьи 13 Закона № 101-ФЗ, в счет своей земельной доли или земельных долей участник долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить один земельный участок.</p> <p>Учитывая изложенное, полагаем, что выдел участником долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счет «части» долей в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с оставлением за собой другой «части» долей не согласуется с действующим законодательством, что подтверждается судебной практикой</p>
--	--	---

		<p>(определение Конституционного Суда Российской Федерации от 31 мая 2022 г. № 1292-О).</p> <p>Согласно пункту 30 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, может отличаться от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, не более чем на десять процентов.</p> <p>Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения) в соответствии с Положением о Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.06.2008 № 450, является Минсельхоз России.</p> <p>В связи с этим в целях получения более подробной информации по вопросам, связанным с образованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, необходимо обратиться непосредственно в Минсельхоз России</p>
--	--	---