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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вопрос** | **Позиция Росреестра** |
| 1 | При уточнении местоположения границ земельного участка, кто имеет право согласовывать границы, в случае отсутствия сведений о зарегистрированных правах на земельный участок, смежный с уточняемым?Предлагается, законодательно закрепить положение о том, что если отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельный участок, смежный с уточняемым, то согласовывает границы представитель органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение и (или) согласование местоположения границ земельного участка, в случае оформления Акта согласования[[1]](#footnote-1) в отношении части границы смежного земельного участка, находящегося в государственной собственности до ее разграничения и не предоставленного третьим лицам. | Порядок проведения согласования местоположения границ земельных участков установлен статьей 39 Закона № 221-ФЗ[[2]](#footnote-2).Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее − согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН[[3]](#footnote-3).Согласно части 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ[[4]](#footnote-4) местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.Предметом указанного в части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ согласно части 2 статьи 39 Закона № 221-ФЗ является определение местоположения границы такого земельного участка (то есть части границы или характерной точки границы), одновременно являющейся границей (то есть частью границы или характерной точкой границы) другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Учитывая изложенное если земельный участок граничит с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не с земельными участками), то согласование местоположения такой части (частей) границ в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, не проводится так как в согласовании местоположения границ земельных участков участвуют лица, обладающие определенными павами на земельные участки, «земли» объектами недвижимости не являются и права на них не оформляются и сведения о «землях» в ЕГРН не вносятся.При этом согласно пункту 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом; органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом; органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом; органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в отношении земельных участков, расположенных в границах указанных субъектов, если законами указанных субъектов не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя; федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения; федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в случае, предусмотренном пунктом 12 статьи 3.4 Закона № 137-ФЗ; органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения. Учитывая изложенное, заинтересованным лицом при согласовании местоположения границ земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности (если такие земельные участки не предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, а также гражданам или юридическим лицам (за исключением муниципальных учреждений, казенных предприятий) в постоянное (бессрочное) пользование либо в аренду на срок менее пяти лет) являются: орган местного самоуправления, если земельные участки находятся в муниципальной собственности или государственной собственности до ее разграничения в предусмотренных абзацами 2-5 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях; органы федеральной исполнительной власти, если земельные участки находятся в федеральной собственности или государственной собственности до ее разграничения, в предусмотренных абзацами 6, 7 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях; органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, если земельные участки находятся в собственности субъекта Российской Федерации или государственной собственности до ее разграничения, в предусмотренных абзацами 5, 8 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях.В соответствии с частью 4 статьи 39 Закона № 221-ФЗ в согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется. |
| 2 | Об отсутствии оснований для подготовки технических планов в отношении сооружений – подпорных стен, даже при наличии технического заключения, относящего его к объекту капитального строительства.В орган регистрации прав поступают заявления о ГКУ[[5]](#footnote-5) и (или) ГРП[[6]](#footnote-6) в отношении сооружений – подпорных стен, на основании технических планов, с приложением технических заключений, относящих ее к объекту капитального строительства.Вместе с тем, кадастровыми инженерами при подготовке технических планов таких сооружений не учитывается следующее.Сооружение – подпорная стена (защитное сооружение) представляет собой конструкцию, удерживающую от обрушения находящийся на ней массив грунта или предназначенную для восприятия давления иного материала (Национальный стандарт здания и сооружения ГОСТ Р 58033-2017).Согласно правовой позиции, приведенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2013 № 17085/12, от 26.01.2010 № 11052/09, от 17.01.2012 № 4777/08, от 24.09.2013 № 1160/2013, определении Верховного Суда Российской Федерации от 10.06.2016 по делу № 304-КГ16-761, если объекты, хотя и прочно связанные с землей, не имеют самостоятельного функционального назначения и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, данные объекты не являются самостоятельными объектами гражданских прав.В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 указано, что термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества». Как отметил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в вышеуказанном постановлении, требования о ГРП установлены только в отношении недвижимости как категории гражданского права, если объект не имеет самостоятельного назначения, такие объекты не могут рассматриваться в качестве отдельных гражданских прав. Поскольку подпорная стенка не имеет самостоятельного функционального назначения, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором она расположена (удерживает от сползания или обрушения массив грунта, расположенного на уклонах), подпорную стену нельзя признать объектом недвижимого имущества в смысле, придаваемом ему статьей 130 ГК[[7]](#footnote-7) (определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.04.2020 № 306-ЭС20-4355, от 08.10.2019 № 310-ЭС19-18413, от 25.06.2019 № 303-ЭС19-9259, Решение Арбитражного суда Московской области от 24.11.2022 по делу № А41-40579/21).С учетом вышеизложенного, подпорная стена даже имеющая фундамент, не может в силу своих характеристик относиться к объекту недвижимости, в отношении которого может осуществляться ГКУ и ГРП, в связи с чем основания для подготовки кадастровыми инженерами технических планов в отношении сооружений – подпорных стен отсутствуют. | Технический план подготавливается на основании документов, указанных в статьях 24, 71 Закона № 218-ФЗ, пунктах 21.1 – 21.23 Требований к техническому плану[[8]](#footnote-8), в том числе проектной документации. Техническое заключение не является документом, необходимым для подготовки технического плана.ГОСТ 26815-86 (Конструкции железобетонные подпорных стен. Технические условия) распространяется на сборные железобетонные конструкции подпорных стен, изготовляемые из тяжелого бетона и предназначенные для удержания грунта высотой от 1,2 до 4,8 м включительно (не распространяется на конструкции, предназначенные для гидротехнических сооружений, автомобильных и железных дорог I-III категорий и специальных сооружений (противооползневых, противообвалочных и др.), а также для строительства на вечномерзлых грунтах).СП 43.13330.2012 (Сооружения промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП 2.09.03-85) распространяется на проектирование сооружений промышленных предприятий, отнесенных в том числе к группам – «Подземные сооружения» (в частности, при проектировании отдельно стоящих подпорных стен, возводимых на естественном основании на территориях промышленных предприятий, городов и поселков, а также на подъездных и внутриплощадочных железных и автомобильных дорогах). При этом СП 43.13330.2012 не распространяется на подпорные стены гидротехнических сооружений и магистральных дорог.СП 101.13330.2012 (Подпорные стены, судоходные шлюзы, рыбопропускные и рыбозащитные сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.06.07-87) распространяется на проектирование вновь строящихся и реконструируемых гидротехнических сооружений: подпорных стен, судоходных шлюзов, рыбопропускных и рыбозащитных сооружений, которые могут быть:гравитационные – возводимые на нескальном и скальном основаниях, выполняемые из монолитного, в том числе укатанного или сборного бетона и железобетона;шпунтовые и свайные – возводимые на основаниях, допускающих погружение шпунта или свай.Учитывая судебную практику, подпорная стена не обладает признаками объекта, способного выступать в гражданском обороте в качестве отдельного (самостоятельного) объекта вещных прав и не является недвижимостью – сооружением, подлежащим ГКУ, права на которое подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ. Также отмечаем, что орган регистрации прав самостоятельно принимает решение об отнесении/не отнесении объектов к объектам недвижимого имущества по результатам анализа поступившей информации (документов), а также документов, помещенных в реестровые дела (см. направленное в территориальные органы Росреестра, Госкомрегистр, Севреестр письмо Росреестра от 02.11.2022 № 14-9574-ТГ/22). |
| 3 | Сведения о назначении здания вносятся в ЕГРН в качестве его дополнительных характеристик (пункт 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ). Эти данные вносятся в ЕГРН из технического плана, который составляет кадастровый инженер по итогам проведения кадастровых работ. Кадастровый инженер указывает сведения о здании в соответствии с представленной заказчиком документацией. Согласно пункту 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ назначение здания может быть - нежилое, МКД[[9]](#footnote-9), жилой дом, садовый дом или гараж.В настоящее время во ФГИС ЕГРН[[10]](#footnote-10) есть возможность внести только жилое, нежилое и МКД, при этом, например, в декларации об объекте недвижимости собственник может выбрать назначение, установленное пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ.Таким образом, в случае указания в декларации об объекте недвижимости назначения «садовый дом», в связи с невозможностью внесения такого назначения во ФГИС ЕГРН, кадастровый инженер должен указать в техническом плане «нежилое», тогда как собственник хочет видеть «садовый дом».**Каким образом вносить сведения о назначении, и что рекомендовать заявителям и кадастровым инженерам?**Предлагается до доработки ФГИС ЕГРН в отношении объектов недвижимости – зданиях установить временный порядок внесения сведений: возможно дублировать назначение «садовый дом» или «гараж» в разрешенном использовании или наименовании. | В ряде случаев виды разрешенного использования отдельных видов объектов капитального строительства определяются федеральным законом (например, для домов блокированной застройки – частью 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ) или нормативным правовым актом (например, для объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов – формой уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утвержденной приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр). В рассматриваемом случае допустимо осуществлять постановку на ГКУ зданий с назначением с «нежилое», видом разрешенного использования – «садовый дом» или «гараж». При этом, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, представленного для постановки на ГКУ данных зданий, необходимо указывать, что «садовый дом» или «гараж» – это именно назначения зданий.После доработки ФГИС ЕГРН указанные сведения («садовый дом» или «гараж») должны быть исключены из реквизита «вид разрешенного использования» и указаны в реквизите «назначение». |
| 4 | Согласно пункту 18 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН в качестве основных сведений об объекте недвижимости вносятся в том числе сведения о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается.В Ставропольском крае в рамках реализации «гаражной амнистии» участились случаи подготовки технических планов зданий, в связи с изменением сведений о характеристиках, в том числе о годе завершения строительства здания, при этом в состав приложения технического плана включаются: членская книжка, документы, подтверждающие выплату паевых взносов, справка председателя ГСК, план земельного участка, подготовленный на дату предоставления земельного участка для строительства. В том числе, «новый» год завершения указан также и в декларации об объекте недвижимости, на основании которой подготовлен технический план.При этом сведения о годе завершения строительства здания внесены в ЕГРН по сведениям технического паспорта или декларации об объекте недвижимости, на основании которой осуществлена ГРП.Нормами действующего законодательства не предусматривается внесение изменения в год завершения строительства объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН.**Возможно ли внести изменения в сведения о годе завершения строительства гаража в случае представления вышеуказанных документов, включенных в состав технического плана здания и при наличии обоснований изменений в заключении кадастрового инженера?**В случае предоставления документов, содержащих информацию о существовании объекта до 2004 года (членская книжка, документы, подтверждающие выплату паевых взносов, справка председателя ГСК, план земельного участка, подготовленный на дату предоставления земельного участка для строительства), а также указание «нового» года завершения в декларации, на основании которой подготовлен технический план, и обоснования изменений сведений о годе завершения строительства в заключении кадастрового инженера, возможно внести изменения в сведения ЕГРН о годе завершения строительства гаража. | Сведения о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства либо о годе завершения строительства таких объектов недвижимости могут быть изменены в ЕГРН в рамках исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН в том числе в порядке осуществления ГКУ в связи с изменением объекта недвижимости на основании документов, свидетельствующих о наличии такой ошибки; в указанном случае в реквизите «Заключение кадастрового инженера» технического плана также должно содержаться соответствующее обоснование. |
| 5 | Частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ предусмотрена возможность кадастровым инженерам представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав. Однако действующим законодательством не предусмотрена возможность предоставления дополнительных документов кадастровым инженером, в случаях, когда заявление и межевой или технический план, а также акт обследования представлены в орган регистрации прав правообладателем объекта недвижимости либо его представителем. | В соответствии с частью 5.1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ установлена возможность подачи в орган регистрации прав дополнительно представляемых документов, направленных для устранения причин, послуживших основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП. Вместе с тем Закон № 218-ФЗ не содержит положений, обязывающий орган нормативно-правового регулирования установить форму и требования к заполнению заявления о представлении дополнительных документов в орган регистрации прав. Одновременно, информационных систем Росреестра, многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, официального сайта Росреестра и единого портала предоставления государственных и муниципальных услуг предусмотрена возможность направления таких заявлений.Таким образом, учитывая значительный уровень информатизации сервисов и информационных систем Росреестра и многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, введение вышеуказанных положений в Закон № 218-ФЗ не представляется целесообразным.Перечень лиц, по заявлению которых осуществляются ГКУ и ГРП, определен статьей 15 Закона № 218-ФЗ. Согласно пункту 6 части 1, пункту 5 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ с заявлениями об осуществлении ГКУ и ГРП одновременно и об осуществлении ГКУ без одновременной ГРП такой ГКУ и (или) ГРП осуществляется по заявлению, в том числе, кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом.Частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ установлен исчерпывающий перечень случаев, когда в состав договора подряда на выполнение кадастровых работ может быть включено положение об обязанности кадастрового инженера представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ. Также отдельные случаи осуществления ГКУ на основании заявления кадастрового инженера установлены Земельным кодексом Российской Федерации (например: подпункт 5 пункта 4 статьи 39.11, пункт 5 статьи 39.26 Земельного кодекса Российской Федерации).Таким образом, учитывая исчерпывающий перечень случаев, когда с заявление об осуществлении ГКУ и (или) ГРП вправе обратиться кадастровый инженер, а также содержание статьи 15 Закона № 218-ФЗ, представление в орган регистрации прав заявлений о представлении дополнительных документов кадастровым инженером возможно в случаях, когда такой кадастровый инженер имеет право обращаться с заявлением об осуществлении ГКУ и (или) ГРП. |
| 6 | На земельном участке, находящемся на праве аренды у застройщика, расположены три МКД. Все помещения в указанных МКД принадлежат на праве собственности юридическому лицу. В этой связи просим разъяснить порядок прекращения права аренды застройщика и возможность ГРП собственности юридического лица на указанный земельный участок с учетом позиции Росреестра, изложенной в письме от 26.07.2022 № 14-06684/22, а также определения ВС РФ от 09.02.2023 № 307-ЭС22-19570.Дополнительно отмечаем, что по сведениям застройщика данный земельный участок сформирован в соответствии с проектом планировки и межевания территории, правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, а также с учетом действующих градостроительных регламентов. Расположенные на земельном участке МКД образуют единый жилой строительный комплекс, как следствие, формирование земельных участков под каждым МКД не представляется возможным | Законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности не запрещает на одном земельном участке строительство и, соответственно, ввод в эксплуатацию двух и более МКД. (Такое мнение высказано также Минстроем России в письме от 10.10.2017 № 36323-НС/07, изложено в определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2016 № 309-КГ16-5754 (размещены в том числе в справочной правовой системе «КонсультантПлюс»).)При этом в условиях, когда на земельном участке расположено несколько МКД либо МКД и иные объекты, не предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства указанного МКД, положения статьи 36 ЖК, статьи 16 Закона № 189-ФЗ[[11]](#footnote-11) не могут быть применены, осуществление ГРП общей долевой собственности собственников помещений в МКД на такой земельный участок (в том числе в порядке, установленном частью 5 статьи 40 Законом № 218-ФЗ) не соответствует нормам действующего законодательства.Учитывая письмо Росреестра от 26.07.2022 № 14-06684/22, для государственной регистрации прекращения аренды земельного участка (независимо от того, сформирован ли такой земельный участок для строительства и (или) эксплуатации одного конкретного МКД или нескольких таких и (или) иных объектов недвижимости), необходимо представить заявление одной или обеих сторон соответствующего договора (например, застройщика) и необходимые документы (например, соглашение о расторжении соответствующего договора; при истечении срока, указанного в соответствующем договоре, – документы, подтверждающие фактическое прекращение арендных отношений, например, документ (акт), подтверждающий передачу (возврат) арендованного имущества арендодателю (статья 622 ГК).Как представляется, в рассматриваемом случае предоставление земельного участка, на котором расположены несколько МКД, в собственность юридического лица должно осуществляться в установленном ЗК[[12]](#footnote-12) порядке. |
| 7 | При образовании земельного участка с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен в измененных границах, столкнулись со следующей ситуацией: согласно координатному описанию образуемого земельного участка из исходного земельного участка посредством выдела полностью исключена часть участка с частью внешней границы. Однако, при формировании графики на измененный земельный участок сформировалось два элемента в контуре: один элемент отображал графику исходного земельного участка до раздела, второй элемент отображал графику образованного (измененного) земельного участка. При переформировании записей графическое отображение границ исходного земельного участка осталось прежним. Данная ситуация носит массовый характер.Необходима доработка ФГИС ЕГРН. | В связи с отсутствием примеров проблемных обращений, провести детальный анализ не представляется возможным.Вместе с тем необходимо отметить, что при одновременной процедуре ГКУ и ГРП в ФГИС ЕГРН осуществляется корректировка границ исходного земельного участка. |
| 8 | О порядке внесения в ЕГРН сведений о характерных точках контура объекта, признанного домом блокированной застройки в соответствии с частью 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ до завершения доработки ФГИС ЕГРН, на основании представленного заявителем технического плана, в случае если органом регистрации прав в отношении данных объектов осуществлены действия, предусмотренные ч.3 ст.16 Закона № 476-ФЗ, в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ в соответствии с рекомендациями Росреестра.Порядок действий органа регистрации прав, до завершения соответствующей доработки ФГИС ЕГРН, с учетом рекомендаций Росреестра (письмо Росреестра от 28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22 «О реализации статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ»), не предусматривает изменения вида объекта с «помещение» на «здание», сведения о виде объекта указываются в поле «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», а также во вкладке «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН, с сохранением кадастрового номера каждого из блоков.Таким образом, дом блокированной застройки остается в сведениях ЕГРН помещением.При описании местоположения помещения указывается описание местоположения помещения в пределах этажа (этажей) или в пределах здания или сооружения, или в пределах соответствующей части здания или сооружения в объеме сведений, предусмотренных техническим планом помещения, техническим планом здания, сооружения (п.38.Правил ведения ЕГРН).Соответственно, структура реестра объектов недвижимости и объем вносимых в него сведений, установленных Приказом[[13]](#footnote-13), до доработки ФГИС ЕГРН, исключает возможность внесения сведений о координатах характерных точек контура дома блокированной застройки, признанного зданием, в записи раздел ЕГРН, открытый на помещение, и, как следствие, принятия решения по представленному в орган регистрации прав пакету документов.Требуется доработка ФГИС ЕГРН, позволяющая органу регистрации прав осуществлять в полном объеме все действия, предусмотренные ч.4 Закона № 476-ФЗ, в соответствии с поступающими заявлениями, указанным в части 3 данного Закона в отношении объектов, признанных домами блокированной застройки, а также изменение вида объекта с «помещение» на «здание» в отношении объектов, по которым органом регистрации прав проведены действия в рамках Закона № 476-ФЗ, с учетом разъяснений Росреестра. | Внесение в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контура (границ) в отношении объекта недвижимости с видом – «помещение» не представляется возможным. |
| 9 | Просим разъяснить порядок проведения правовой экспертизы, а также основания приостановления учетно-регистрационных действий при ГКУ и (или) ГРП на гаражи в ГСК, возведенные до 30.12.2004, учитывая положения Закона № 79-ФЗ [[14]](#footnote-14), в случае представления заявления об осуществлении ГКУ и ГРП на помещение гаража на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером с использованием технического паспорта на сооружение (являющегося ранее учтенным по сведениям ЕГРН), изготовленного до 1 января 2013 г. (п.3 ст.71 Закона № 218-ФЗ).В данном случае речь идет о помещениях гаража, которые не были отдельно учтены БТИ в качестве помещений, но сведения о них содержатся в технической документации на само сооружение, которое учтено в ЕГРН по данным переданным органом технического учета.Является ли установленный Законом о гаражной амнистии порядок императивным и обязательным для участников правоотношений, т.е. устанавливающим запрет правообладателю оформить права на помещения (не на здание) гаража в общем порядке, при условии возникновения прав в силу закона п. 4 ст. 218 ГК РФ[[15]](#footnote-15), в порядке наследования (п. 4 ст. 1152 ГК РФ), учитывая положения п.1 ст.18 Закона о гаражной амнистии о признании одноэтажных гаражей самостоятельными зданиями.В этом случае, в силу положений ч. 10 ст. 40 и ч. 23 ст. 70 Закона № 218-ФЗ, для постановки на ГКУ и ГРП на гараж с видом «здание», помимо технического плана будет требоваться правоустанавливающий документ на земельный участок под заявленным гаражом.Управление считает возможным осуществление ГКУ неучтенного помещения гаража в составе ранее учтенного сооружения на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером с использованием технического паспорта на сооружение (являющегося ранее учтенным по сведениям ЕГРН), изготовленного до 01.01.2013 (п.3 ст.71 Закона № 218-ФЗ) с одновременной регистрацией права собственности на помещение гаража на основании документов, подтверждающих возникновение права в соответствии с п. 4 ст. 218 ГК, в порядке наследования (п. 4 ст. 1152 ГК).Учитывая то, что Закон о гаражной амнистии предусматривает упрощенный порядок оформления права собственности на землю под гаражом, после смены вида объекта (гаража) с «помещения» на «здание» собственником в порядке, предусмотренном п.1 ст.18 Закона о гаражной амнистии, он вправе обратиться в органы государственной власти или органа местного самоуправления за предоставлением земельного участка под данным гаражом.Положения, устанавливающие порядок осуществления ГКУ и (или) ГРП в отношении земельного участка и расположенного на нем гаража, а также документы, на основании которых осуществляются такие учетно-регистрационные действия (ч.ч. 23 – 27 ст. 70 Закона № 218-ФЗ), на наш взгляд, подлежат применению при наличии волеизъявления правообладателя и отсутствия документов, подтверждающих возникновения права в силу закона и документов, предусмотренных п. 21.20 Требований к техническому плану. | Предусмотренный Законом № 79-ФЗ упрощенный порядок осуществления ГКУ и ГРП в отношении указанных в части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ гаражей не препятствует осуществлению учетно-регистрационных действий в отношении таких гаражей в общем порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ, при наличии соответствующих документов.Учитывая положения статьи 71 Закона № 218-ФЗ, технический план в отношении помещения может быть в том числе подготовлен на основании изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта сооружения, в котором оно расположено.Кроме того, поскольку при наследовании права наследодателя на недвижимое имущество считаются перешедшими наследнику со дня смерти наследодателя, соответственно, такие права возникают в силу закона не с момента государственной регистрации, основанием для ГРП собственности наследника на соответствующее недвижимое имущество является свидетельство о праве на наследство (часть 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ); положения части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ в данном случае не применяются.Учетно-регистрационные действия осуществляются одновременно. |
| 10 | Для кадастровых инженеров удобно использовать в работе сервис ПКК[[16]](#footnote-16), так как была реализована возможность просмотра сведений ЕГРН о границах объектов на картографической основе, которая в последнее время перестала отображаться.Вернуть картографическую основу на ПКК | Согласно части 1 статьи 12 Закона № 218-ФЗ ПКК официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» представляет собой составленную на картографической основе тематическую карту, на которой в графической и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН.В соответствии с частью 2 статьи 6 Закона № 218-ФЗ картографической основой ЕГРН является ЕЭКО[[17]](#footnote-17), создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.Сведения ЕЭКО, начиная с 2022 года, отображаются на ПКК в слоях «Единая электронная картографическая основа» и «Цифровые ортофотопланы ФФПД», расположенные в разделе «Картографическая основа ПКК» классификатора слоев ПКК.Также, помимо ЕЭКО, на ПКК воспроизведены свободно распространяемые некоммерческой организации OpenStreetMap Foundation географические данные, содержащие в том числе сведения о местоположении домов, сооружений и дорожно-уличных сетей, подписи домов и улиц, а также наименования населенных пунктов. Указанные сведения размешены на ПКК в слоях «Надписи из открытых данных» и «Карта России из открытых данных», расположенных в разделе «Картографическая основа ПКК» классификатора слоев ПКК.Вместе с тем, на ПКК в качестве сведений информационно-справочного характера до августа 2022 года воспроизводились материалы космических снимков компании ESRI. Указанные сведения были доступны на ПКК при активации слоя «Космические снимки esri», расположенном в разделе «Картографическая основа ПКК» классификатора слоев ПКК.Исходя из изложенного, в настоящее время на ПКК отображаются различные картографические основы («подложки») на выбор пользователя ПКК, в том числе со сведениями ЕЭКО в виде цифровых топографических карт (планов) и цифровых ортофотопланов различных масштабов.Для подключения картографической основы со сведениями ЕЭКО на ПКК необходимо перейти в раздел «Слои» - «Картографическая основа ПКК» и выбрать «Цифровые ортофотопланы ФФПД» и/или «Единая электронная картографическая основа».  |
| 11 | Ранее кадастровым инженерам было удобно получать выписки из ЕГРН и кадастровый план территории через специальный сервис (spv.kadastr.ru), т.к. срок обработки запроса был короткий. Время обработки запроса через личный кабинет существенно увеличилось.Разработка сервиса взаимодействия с кадастровыми инженерами | В рамках ведомственной программы цифровой трансформации Росреестра сервис «Предоставление сведений ЕГРН» интегрирован на Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), в связи с чем выведен из эксплуатации с официального сайта ППК «Роскадастр». Тем не менее возможность воспользоваться сервисом «Предоставление сведений ЕГРН» осталась также в Личном кабинете Официального сайта Росреестра (далее – Личный кабинет). В части своевременной обработки запросов по предоставлению сведений ЕГРН посредством Личного кабинета службой сопровождения Официального сайта Росреестра осуществляется постоянный мониторинг работоспособности систем, проводятся мероприятия, направленные на стабилизацию работы в случае возникновения сбоев.  |
| 12 | На основании судебного решения жилой дом разделен на части. Каждому собственнику выделены части. Однако при оформлении и представлении документов возникают проблемы в связи с тем, что не все собственники желают оформить выделенные им части одновременно. Каким образом должен быть подготовлен технический план и с какими заявлениями необходимо обратиться заявителю. | В случае раздела объекта недвижимости, находящегося в общей долевой собственности, между ее участниками, если раздел осуществлен на основании вступившего в законную силу решения суда (далее – Решение суда), с заявлениями об осуществлении ГКУ и ГРП на объекты недвижимости, образованные в результате раздела, должны одновременно обратиться все участники общей долевой собственности (лично, уполномоченные представители, судебный пристав-исполнитель – при уклонении участника (участников) общей долевой собственности от исполнения Решения суда – от имени такого (таких) участника (участников).При этом, на наш взгляд, государственному регистратору прав при принятии решения о проведении учетно-регистрационных действий, прежде всего, следует исходить из содержания резолютивной части Решения суда, представленного в качестве документа-основания для ГКУ и (или) ГРП.Если резолютивная часть Решения суда не обязывает орган регистрации прав осуществить определенные учетно-регистрационные действия, по нашему мнению, ГКУ и (или) ГРП на основании такого решения суда осуществляются в общем порядке, установленном Законом № 218-ФЗ. При возложении судом в резолютивной части своего решения на орган регистрации прав обязанности осуществить определенные учетно-регистрационные действия, принимая во внимание положения статей 202 ГПК[[18]](#footnote-18), 179 АПК[[19]](#footnote-19) (предусматривающих разъяснение судом своего решения в случае его неясности), пункта 218 Регламента[[20]](#footnote-20) (устанавливающего обязанность принятия государственным регистратором прав мер для получения дополнительных документов (сведений), необходимых для осуществления ГКУ и (или) ГРП), полагаем необходимым направление государственным регистратором прав в суд, вынесший соответствующее решение, запроса о порядке его исполнения (о том, кто должен представить в орган регистрации прав заявления об осуществлении ГКУ и ГРП на объекты недвижимости, образованные в результате раздела, поступающие в собственность разных лиц, и заявления о государственной регистрации прекращения права общей долевой собственности на «исходный» объект недвижимости, а также иные документы, необходимые для проведения учетно-регистрационных действий). |
| 13 | Возможность осуществления ГКУ в части уточнения местоположения земельного участка в случае с одновременным уточнением местоположения смежного земельного участка, в отношении которого имеются актуальные записи об аресте (запрете на совершение регистрационных действий).  | Возможно, если арест (запрет) касается исключительно совершения регистрационных действий в отношении такого земельного участка.Учитывая возможность принятия судом, судебным приставом-исполнителем обеспечительных мер различного объема и содержания, при принятии решения о проведении любых учетных действий в отношении объекта недвижимости, обремененного арестом либо запретом, государственному регистратору прав, прежде всего, следует исходить из буквального содержания обеспечительных мер, указанных в документе, на основании которого в ЕГРН была внесена запись об аресте либо запрете. |
| 14 | Осуществление ГКУ в части уточнения местоположения земельного участка в случае с одновременным уточнением местоположения смежного земельного участка, в отношении которого имеются актуальные записи об ипотеке, предполагает применение части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, в силу которой внесение изменений в сведения ЕГРН осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя. | Возможно без согласия залогодержателя. |
| 14 | СРО[[21]](#footnote-21) КИ при рассмотрении обращений Росреестра в рамках поручения № ОС-068/22[[22]](#footnote-22) о несоблюдении кадастровыми инженерами требований действующего законодательства при выполнении кадастровых работ рассматриваются только нарушения требований к подготовке межевого, технического плана, акта обследования.При подготовке межевых планов, технических планов, акта обследования необходимо использовать нормы гражданского, земельного, жилищного, градостроительного законодательства и иных правовых актов, а не только нормативно-правых актов относительно формы и содержания технических документов.Правильно составленный технический план на здание приведет к отрицательному решению, если назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования. | В соответствии с пунктом 54 Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2017 N 278 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по ГКУ и (или) ГРП на недвижимое имущество» государственный регистратор проводит правовую экспертизу на соответствие гражданского, земельного, жилищного, градостроительного законодательства, водного, лесного и иных правовых актов.Государственными регистраторами принимаются решения о приостановлении ГКУ в соответствии с пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ в случае, если назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования.В соответствии с частью 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер обязан – отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;– отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.В соответствии с подпунктом 12 пункта 8 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 кадастровых инженеров, рассмотрении дел о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности, утвержденным протоколом Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» от 14.11.2022 № 10/22 (далее – Положение) сообщение Росреестра – обращение, направленное Росреестром, его территориальным органом или уполномоченным таким органом должностным лицом, в саморегулируемую организацию, содержащее информацию о нарушении обязательных требований действиями (бездействием) кадастрового инженера.При этом согласно пункту 58 Положения сообщения Росреестра, подтверждающие наличие допущенных кадастровым инженером нарушений обязательных требований, которые подтверждены документами и не требуют проведения внеплановой проверки, рассматриваются непосредственно дисциплинарным органом. На основании пункта 60 Положения для рассмотрения соответствующих документов по существу дисциплинарный орган открывает дело о применении меры дисциплинарного воздействия и по результатам рассмотрения дела выносит решение на основании установления/неустановления фактов нарушения обязательных требований объектом контроля (требований Федерального закона № 221-ФЗ, Закона № 218-ФЗ, иных федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, условий членства в саморегулируемой организации). |
| 16 | Возможно ли осуществление ГКУ в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади на основании межевого плана, подготовленного кадастровым инженером в связи с исправлением реестровой ошибки в описании местоположения границ такого земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН в результате выполнения комплексных кадастровых работ на основании карты-плана территории? Местоположение границ земельного участка, содержащееся в ЕГРН, соответствует местоположению границ такого земельного участка, отраженному в проекте межевания территории, на основании которого подготавливалась карта-план территории. Межевой план подготовлен иным кадастровым инженером и не в рамках гарантийных обязательств по муниципальному контракту на проведение комплексных кадастровых работ. | Порядок исправления реестровых ошибок, установлен частями 3, 4, 6-7.5 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, согласно которым реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка может быть устранена в порядке осуществления ГКУ, в том числе в порядке, установленном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ или органом регистрации прав в порядке, предусмотренном частями 6-7.5 статьи 61 Закона № 218-ФЗ. При этом в действующем законодательстве запрет на исправление реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка после осуществления комплексных кадастровых работ отсутствует. Вместе с этим необходимо учитывать положения части 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, согласно которым при уточнении границ земельного участка (в том числе при исправлении реестровой ошибки) их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (к числу которых относится проект межевания территории). Таким образом, ошибка в местоположении границ земельного участка, если эта ошибка содержится в ПМТ, при этом содержащееся в ЕГРН описание местоположения границ соответствует местоположению границ этих участков в ПМТ, может быть исправлена посредством внесения изменений в ПМТ. |
| 17 | Осуществляется ГКУ и ГРП собственности на земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка (правообладателем всех образованных земельных участков является одно физическое лицо). одновременно в отношении одного образуемого земельного участка образуется часть земельного участка с характеристикой "Для прохода и проезда" и такой земельный участок указывается кадастровым инженером в межевом плане как земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ от иных образованных земельных участков к землям общего пользования.Возможно ли образование части земельного участка с характеристикой "Для прохода и проезда" без одновременной государственной регистрации ограничения на такую часть участка при условии, что образуемые земельные участки принадлежат одному лицу? Подлежат ли снятию с ГКУ такие части по заявлению нового собственника земельного участка (при переходе права, например, по сделкам)? | Исходя из положений Закона № 218-ФЗ, ГКУ части объекта недвижимости осуществляется в случае, если на такую часть распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, в том числе, как представляется, образование части земельного участка в связи с необходимостью обеспечения прохода или проезда к земельным участкам общего пользования предполагает установление ограничений пользования такой частью для собственника земельного участка.В соответствии с пунктом 55 Требований к межевому плану[[23]](#footnote-23) в случае если земельный участок, для которого обеспечивается доступ, и земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ, принадлежат на праве собственности одному лицу, то для включения в межевой план сведений об обеспечении такого земельного участка доступом наличие указанных в названном пункте Требований к межевому плану договоров либо соглашений не требуется.Постановка на ГКУ части земельного участка в рассматриваемом случае, на наш взгляд, не согласуется с нормами действующего законодательства. |
| 18 | Управлением, в соответствии с поручением № ОС-068/22 от 20.10.2022, ежемесячно осуществляется анализ принятых государственными регистраторами прав решений о приостановлении ГКУ и решений об отказе в осуществлении ГКУ, по результатам которого сведения о пяти кадастровых инженерах, подготовивших документы, по результатам рассмотрения которых принято наибольшее количество решений о приостановлении и об отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий, а также о кадастровых инженерах, подготовивших документы в отношении объектов недвижимости, по которым приняты решения о необходимости устранения реестровой ошибки, совершенной в течение предыдущих трех лет, направляются в СРО.При этом возникают ситуации, когда в перечень отказов попадают обращения учтённые при направлении информации о приостановлениях. В свою очередь, СРО, ссылаясь на пп. 6 п. 69 Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля…, утвержденного протоколом № 10/22 от 14.11.2022 Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров», отказывает в рассмотрении обращения по существу в связи с тем, что предмет обращения был ранее рассмотрен дисциплинарным органом в рамках иного дисциплинарного производства и в обращении не приводятся новые факты, обстоятельства и доводы . | В соответствии с подпунктом 6 пункта 69 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 кадастровых инженеров, рассмотрение дел о применении к кадастровым инженерам дисциплинарной ответственности, утвержденного Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (протокол от 14.11.2022 № 10/22, далее – Положение), дисциплинарный орган саморегулируемой организации кадастровых инженеров отказывает в рассмотрении обращения на действия кадастрового инженера если предмет обращения был ранее рассмотрен дисциплинарным органом в рамках иного дисциплинарного производства и в обрашении не приводятся новые факты, обстоятельства и доводы.Учитывая изложенное при отсутствии в действиях кадастрового инженера новых нарушений, послуживших основанием для отказа в осуществлении учетно-регистрационных действий, направление обращения в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров нецелесообразно.При этом следует иметь ввиду, что если по результатам рассмотрения первоначального обращения на действия кадастрового инженера, которые повлекли принятие решения о приостановлении учетно-регистрационных действий, саморегулируемой организацией кадастровых инженеров было выдано предписание об устранении нарушений, повлекших такое приостановление, и кадастровым инженеров указанное предписание не было исполнено и такие действия повлекли в дальнейшем отказ в осуществлении учетно-регистрационных действий, то такое бездействие кадастрового инженера влечет дисциплинарную ответственность, предусмотренную подпунктом 2 пункта 89.2 Положения – предупреждение. В случае выявления указанных обстоятельств саморегулируемая организация кадастровых инженеров должна принять соответствующие меры. В данной ситуации информирование ТО Росреестра саморегулируемой организации кадастровых инженеров о факте принятия отказа в осуществлении учетно-регистрационных действий в связи с не устранением кадастровых инженером нарушений целесообразно. |
| 19 | Получение кадастровыми инженерами сведений, содержащихся в ЕГРН.Необходимо внести коррективы в порядок предоставления сведений ЕГРН кадастровым инженерам, так как кадастровым инженером проводятся работы по подготовке документов для ГКУ и ГРП, то он должен иметь информацию о смежных собственниках с объектом кадастровых работ. | Частью 6 статьи 36.3 Закона № 218-ФЗ установлено, что персональные данные гражданина, указанные в части 1 статьи 36.3 Закона № 218-ФЗ, независимо от наличия в ЕГРН записи, указанной в части 1 статьи 36.3 Закона № 218-ФЗ, также предоставляются в составе выписки из ЕГРН кадастровым инженерам (в случае, предусмотренном частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ). Пунктом 59 Порядка заполнения форм выписок из ЕГРН, утвержденного приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 установлено, что персональные данные физического лица (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) и дата рождения) включаются в выписку из ЕГРН только в случае наличия в ЕГРН записи о возможности предоставления персональных данных правообладателя объекта недвижимости, внесенной в соответствии со статьей 36.3 Закона № 218-ФЗ, а также когда с запросом обратились лица, указанные в части 6 статьи 36.3 Закона № 218-ФЗ. В выписке из ЕГРН о земельном участке по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении данного земельного участка, а также о смежном с ним земельном участке при соблюдении предусмотренных частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ условий дополнительно указываются сведения об адресе электронной почты (при наличии) и (или) о почтовом адресе, по которым в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, органом регистрации прав осуществляется связь с правообладателем (правообладателями) этого земельного участка, а также смежного с ним земельного участка (при наличии соответствующих сведений в ЕГРН). |
| 20 | ООПТ[[24]](#footnote-24) могут иметь федеральное, региональное или местное значение и находиться в ведении соответственно федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. Кто уполномочен на формирование земельных участков, образуемых в границах ООПТ? | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется общими положениями ЗК.В соответствии с пунктом 1 статьи 11.3 ЗК образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с ГрК;2) проектная документация лесных участков;3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК.Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется 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 (пункт 2 статьи 11.10 ЗК).Пунктами 3 и 4 статьи 11.10 ЗК определено, что подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 ЗК, если иное не предусмотрено статьей 11.10 ЗК. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для предоставления без проведения торгов может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом.Относительно разграничения государственной собственности на земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий, сообщаем, что совместная позиция Росреестра и иных уполномоченных ведомств по данному вопросу, изложенная в письме от 17 июня 2021 г. №11-4483-ОС/21/01-15-53/17177/24974-ИФ/08/ВЯ-10/19630, остается актуальной.В соответствии с положениями статьи 3.1 Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – Закон № 33-ФЗ): населенные пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории ООПТ (пункт 1);оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав ООПТ федерального или регионального значения, не ограничивается. Такие земельные участки могут находиться по основаниям, предусмотренным законом, в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, собственности граждан или юридических лиц либо относиться к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с земельным законодательством (пункт 2).При этом следует учитывать, что в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения статьи 3.1 Закона № 33-ФЗ и статей 27 и 95 ЗК применяются к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). |
| 21 | Возможно ли снять с учета помещение (квартиру) в двухквартирном доме (каждая квартира имеет свой кадастровый номер), если одна из квартир сгорела? | В вопросе не указано на какой объект недвижимости зарегистрировано право.Если право зарегистрировано на здание, собственник такого здание вправе снять с учета все помещения в нем (часть 7.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ).Если в рассматриваемом случае объектами зарегистрированных прав являются квартиры и в связи с гибелью (уничтожением) одной из квартир оставшаяся часть здания представляет собой одноквартирный дом, вопрос о порядке осуществления учтено-регистрационных действий в отношении такого дома и расположенной в нем квартиры в настоящее время прорабатывается Росреестром. |
| 22 | При реконструкции ОКС, какой вид заявления необходимо подавать: постановка на ГКУ и ГРП или ГКУ изменения ОКСа? | Если в результате реконструкции объекта недвижимости образован новый объект недвижимости (например, два здания были объединены в один объект недвижимости – одно здание), в том числе в связи с изменением вида объекта недвижимости (например, в связи с окончанием строительства из объекта незавершенного строительства образовано здание), осуществляется постановка на ГКУ образованного объекта недвижимости.Если в результате реконструкции объекта недвижимости только изменены его характеристики, предусмотренные статьей 8 Закона № 218-ФЗ (например, назначение здания), в отношении реконструируемого объекта недвижимости осуществляется ГКУ изменений сведений о нем, содержащихся в ЕГРН. |
| 23 | При постановке на ГКУ раннее учтенных объектов недвижимости нет возможности внести сведения о наименовании в связи с последними изменениями Закона № 218-ФЗ.На ранее учтенные объекты действие ст. 70 п. 18 Закона № 218-ФЗ не распространяется, так как в большинстве случаях сведения о наименовании ОКС вносятся на основании иных правоустанавливающих документах. Для объектов ИЖС законом не предусмотрено выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию однако нет возможности внесения наименования. | В отношении объектов индивидуального жилищного строительства сведения о наименовании в ЕГРН не вносятся (за исключением случая, если такой объект является объектом культурного наследия).В отношении ранее учтенных зданий, сооружений, помещений при отсутствии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию сведения о наименовании могут быть внесены, если такие здание, сооружение, помещение являются объектом культурного наследия либо если такое сооружение является автомобильной дорогой. |
| 24 | Законодательно не урегулирован порядок информирования правообладателей земельных участков, объектов недвижимости при определении ППК «Роскадастр» координат характерных точек границ геодезическим методом с выездом на местность в рамках проведения работ по исправлению реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ объектов недвижимости.В связи с чем, остается открытым вопрос по обеспечению доступа работников филиала на земельный участок. | В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр», статьей 3.1 Закона № 218-ФЗ, ППК «Роскадастр» не наделена полномочиями по внесению изменений в действующее законодательство, в том числе в целях урегулирования порядка информирования правообладателей объектов недвижимости при определении ППК «Роскадастр» координат характерных точек границ геодезическим методом с выездом на местность в рамках проведения органом регистрации прав работ по исправлению реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ объектов недвижимости.Вместе с тем согласно пункту 9 методических рекомендаций по решению проблемных вопросов, возникающих у органа регистрации прав при исправлении реестровых ошибок (направлены в адрес территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра письмом Росреестра от 28.03.2023 № 18-00907/23, в адрес филиалов ППК «Роскадастр» – письмом ППК «Роскадастр» от 30.03.2023 № 10-0823/23) в целях информирования граждан и иных заинтересованных лиц целесообразно организовать доведение информации (в том числе посредством средств массовой информации, социальных сетей) о проведении органом регистрации прав работ по исправлению реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ объектов и об осуществлении в связи с этим ППК «Роскадастр» определения координат характерных точек границ, в том числе геодезическим методом с выездом на местность. |
| 25 | Будет ли реализована возможность подгружать договор на выполнение кадастровых работ при запросе сведений посредством доступа к ФГИС ЕГРН для получения выписок с персональными данными? | В разделе 3 формы запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, об объектах недвижимости и (или) их правообладателях (далее – Запрос) указываются сведения о заявителе (физическом лице, кадастровом инженере, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе) (приложение № 2 Порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 (далее – Порядок предоставления сведений ЕГРН).В Запросе для кадастрового инженера предусмотрены поля для заполнения следующих сведений:– наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является заявитель – кадастровый инженер;– уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров;– дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр.На текущий момент в ЛККИ при выборе услуг «Предоставление сведений об объектах недвижимости и (или) их правообладателях» и «Предоставление сведений в виде кадастрового плана территории» формой заявки не предусмотрены поля для внесения вышеуказанной информации о кадастровом инженере.Также в справочнике, используемом в ЛККИ, документы вида «Договор на проведение кадастровых работ и/или трудовой договор» отсутствуют. Для указанных выше видов документов в ЛККИ возможно выбрать вид «Иной документ».Вместе с тем, в настоящее время в целях реализации возможности запроса кадастровым инженером сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе правообладателей смежных земельных участков ведется комплексная доработка информационных систем и сервисов Росреестра в части доработки XML-схемы заявления, подсистемы ФГИС ЕГРН, программного комплекса приема и выдачи документов, а также ЛККИ.Дополнительно сообщаем, в соответствии с пунктом 33 Порядка предоставления сведений ЕГРН Запрос может быть представлен в ППК «Роскадастр» в том числе в виде бумажного документа, представляемого заявителем при личном обращении, а также в виде бумажного документа путем его отправки по почте.При этом следует отметить, вопрос о доработке сервиса «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» Личного кабинета в части получения кадастровым инженером сведений о правообладателях будет рассмотрен на ближайшем планировании развития указанной информационной системы. |
| 26 | При подаче заявления через ЛККИ[[25]](#footnote-25) орган регистрации прав требует, чтобы документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера (например: электронный образ договора-подряда) были подписаны ЭЦП заказчика, нельзя ли обойтись без этого.Прошу рассмотреть вариант упрощенного порядка в отношении физических лиц и прикладывать электронный образ договора-подряда без подписания ЭЦП заказчика. | При подаче заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий через ЛККИ сервис не обязывает прикреплять усиленную квалифицированную электронную подпись (далее – УКЭП) заказчика, тем не менее в части добавления документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, и подписания заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий необходимо прикреплять УКЭП кадастрового инженера.Для решения указанной проблемы необходимо более детальное уточнение информации. |
| 27 | При заполнении заявления через ЛККИ в форме обязательно требуется заполнить графу электронная почта правообладателя. Несмотря на то что на дворе 21 век не у всех есть эл. почта.Прошу рассмотреть вариант сделать данную графу «необязательной» к заполнению | Для исключения обязательности заполнения графы «электронный адрес правообладателя» требуется доработка ЛККИ. Вопрос о доработке данного функционала будет рассмотрен на ближайшем планировании развития указанной информационной системы.При этом следует отметить, что от обязательности заполнения графы «электронный адрес правообладателя» зависит наполнение сведениями ЕГРН. |
| 28 | Необходимость постановки на ГКУ мест общего пользования в МКД. | Технический план МКД в обязательном порядке содержит информацию, необходимую для осуществления ГКУ помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком МКД), расположенных в таком МКД (часть 15 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, пункт 18 Требований к техническому плану).При этом в соответствии с пунктом 19 Требований к техническому плану:нежилое помещение в здании или сооружении должно быть обособлено от других помещений и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота;при внесении в технический план сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД, 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 МКД или ином здании.Таким образом, технический план МКД должен быть подготовлен с учетом пункта 19 Требований к техническому плану. Такие объекты, как, например, лестничные клетки и площадки, лифтовые шахты, коридоры, в качестве самостоятельных объектов недвижимости – помещений, на учет не ставятся. |
| 29 | Минимальный перечень документации для внесения изменений в жилое здание по результатам капитального ремонта без изменения площади объекта и его границ (у разных регистраторов разное видение по комплекту документов). Просим дать разъяснение. | Состав сведений реестра объектов недвижимости ЕГРН, установленный статьей 8 Закона № 218-ФЗ, предусматривает внесение в данный реестр в том числе таких основных сведений об объекте недвижимости, как площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место.При этом, если в связи с осуществлением капитального ремонта здания характеристики такого здания, подлежащие внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН, не изменились, но были изменены элементы здания (помещений в нем), подлежащие отражению в графических сведениях ЕГРН (например, стены (перегородки), в том числе внутренние) (часть 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ), хранящихся в том числе в такой части ЕГРН, как реестровые дела, полагаем, что такие изменения должны быть отражены в техническом плане, представленном в целях осуществления учетных, учетно-регистрационных действий в отношении этого здания, – когда соответствующие сведения подлежат внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН (например, в случае постановки на ГКУ части такого здания). Представление заявления об осуществлении ГКУ изменений исключительно в отношении сведений, подлежащих отражению в графических сведениях ЕГРН, не согласуется с нормами действующего законодательства. |
| 30 | Должна ли быть обязательно изолирована и обособлена часть здания при формировании технического плана на учет изменений для образования части здания (на основании договора аренды). Для примера: договор аренды на 1 м2 в торговом зале под банкомат или вендинговый аппарат. | В целях постановки на ГКУ части здания (в том числе подготовки технического плана в отношении такой части), она должна быть обособлена. При этом в случае, указанном в части 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, если в аренду передается часть здания и вместе с заявлением о ГРП и прилагаемыми к нему документами не представлен технический план в отношении части такого здания ГКУ данной части здания, за исключением случая, предусмотренного частью 2 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, не осуществляется, договор аренды на такое здание регистрируется как обременение этого здания. |
| 31 | Здание не стоит на ГКУ, но есть решение суда о признании права собственности ОКС помещения (пример: МКД и квартира). Как в этом случае поставить ОКС помещение на кадастровый учет?  | ГКУ квартиры в МКД, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, может быть осуществлен только в случае, указанном в части 15 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.Кроме того, в рассматриваемом случае при осуществлении ГКУ квартиры государственному регистратору прав необходимо в том числе убедиться, что МКД, в котором расположена соответствующая квартира, введен в эксплуатацию, поскольку пунктом 6 статьи 141.4 ГК установлен прямой запрет на образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства.В целях предметного рассмотрения данного вопроса необходимо в том числе понимать обстоятельства судебного разбирательства, а также содержание резолютивной части решения суда. |
| 32 | ЛЭП является объектом недвижимого имущества, либо временным? Если зарегистрировано право на ЛЭП, надо ли прекращать право собственности. | Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации (определение от 19.07.2016 № 18-КГ16-61) линия электропередачи представляет собой единый линейный объект и выступает как единый объект вещных прав, ее раздел в натуре невозможен без изменения ее назначения, в связи с чем такая линия представляет собой единую вещь, отдельные составные части которой не являются самостоятельными объектами недвижимости.В этой связи в отношении линии электропередачи, отвечающей признакам недвижимости, в частности, сооружения, ГКУ и ГРП могут быть осуществлены в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ (в том числе его статьей 40), на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (либо, если для строительства такого объекта в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, технического плана, подготовленного на основании документов, указанных в пунктах 21.1 – 21.23 Требований к техническому плану) и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен соответствующий объект, или документа, подтверждающего в соответствии с ЗК[[26]](#footnote-26) возможность размещения созданного сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута.При этом сам по себе кабель не является объектом недвижимости, ГКУ которого и ГРП на который осуществляются в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ. (В том числе Министерством связи и массовых коммуникаций Российской Федерации в письме от 14.04.2015 № П12-7172-ОГ (размещено в информационно-справочной системе «КонсультантПлюс»), отмечено, что волоконно-оптический кабель не является сооружением связи и не относится к объектам недвижимости.) |
| 33 | Половина дома сгорела, а во второй половине (оставшейся) есть решение суда о прекращении права общедолевой собственности. Право собственности по решению суда на оставшуюся половину признано как на жилой дом. Технический план готовится как на постановку или на внесение изменений в результате реконструкции здания? | В рассматриваемом случае технический план должен быть подготовлен в связи с изменением сведений о здании (в том числе о его площади) |
| 34 | Публичные сведения о кадастре по новым регионам РФ (Донецкая народная республика и Луганская народная республика) отсутствуют, сведения в виде выписок из ЕГРН на участки и кадастровые планы территории невозможно заказать привычным способом через ЛККИ. Просим разъяснить пути и возможности получения сведений ЕГРН, которые необходимы, в частности, при выполнении проектно- изыскательских работ по объектам железнодорожного транспорта расположенным в Донецкой народной республике и Луганской народной республике Российской Федерации. | В настоящее время ППК «Роскадастр» осуществляет реализацию технического решения в части организации взаимодействия контура ФГИС ЕГРН, развернутого на территориях Луганской Народной Республики, Донецкой Народной Республики, Херсонской области и Запорожской области (далее – Территориальный контур ФГИС ЕГРН), с федеральной государственной информационной системой ведения ЕГРН (далее – ФГИС ЕГРН), посредством которой в настоящее время осуществляется ведение и предоставление сведений из ЕГРН на территории Российской Федерации. До реализации указанного технического решения предоставление сведений из ЕГРН об объектах недвижимости, расположенных на территориях Луганской и Донецкой народных республик, Херсонской и Запорожской областях, будет осуществляться только в Территориальном контуре ФГИС ЕГРН. Таким образом, предоставление сведений из ЕГРН в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Луганской и Донецкой народных республик, Херсонской и Запорожской областях, по запросам о предоставлении сведений из ЕГРН, представленным на иных территориях Российской Федерации, в том числе по запросам о предоставлении сведений из ЕГРН, направленным посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), личного кабинета официальных сайтов Росреестра и ППК «Роскадастр», системы межведомственного электронного взаимодействия, будет осуществляться после реализации соответствующего технического решения. |
| 35 | Планируется ли доработка сервисов Росреестра и в какие сроки? Есть сложности с заказом выписок из ЕГРН - днем сервис практически не работает, «висит» (потом несколько дней бывает нет возможности скачать выписку). Не все выписки приходят или приходят с большим опозданием (месяц и более), могут прийти неполными или с недостоверными данными. Жалобы на некорректно выданные выписки обрабатываются долго или часто вообще игнорируются технической поддержкой сайта. | В связи с отсутствием уточняющей информации провести детальный анализ заявленных замечаний, не представляется возможным. Массовых проблем в функционировании электронных сервисов Официального сайта не зафиксировано. В настоящее время все сервисы Официального сайта функционируют в штатном режиме.Дополнительно необходимо отметить, что с 21.11.2022 в промышленную эксплуатацию введена обновленная версия Официального сайта и его сервисов, в том числе сервиса «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН», в связи с чем кадастровым инженерам необходимо воспользоваться данным сервисом, так как сервис запросов через открытую часть Официального сайта будет выведен из эксплуатации. |
| 36 | При рассмотрении в СРО обращений территориальных органов Росреестра (далее – ТО Росреестра), направляемых в рамках реализации поручения № ОС-068/22, возник вопрос об отсутствии единства подходов при подготовке материалов, направляемых ТО Росреестра в СРО, также направление информации по кадастровым инженерам, не входящим в список допустивших максимальное количество нарушенийВ поручении указано, что в целях совершенствования кадастровой деятельности, повышения профессиональной подготовки кадастровых инженеров и уменьшения количества принимаемых государственными регистраторами решений о приостановлении ГКУ и решений об отказе в осуществлении ГКУ по результатам рассмотрения заявлений и документов, подготовленных кадастровыми инженерами, территориальным органам надлежит направлять в СРО, в том числе:- информацию о пяти кадастровых инженерах, подготовивших документы, в результате рассмотрения которых принято наибольшее количество решений о приостановлении учетно-регистрационных действий:- информацию о пяти кадастровых инженерах, подготовивших документы, в результате рассмотрения которых принято наибольшее количество решений об отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий.Вместе с тем территориальными органами Росреестра используются различные подходы к систематизации информации и подготовке документов, подтверждающих такую информацию.Необходимо обеспечить направление этой информации на ежемесячной основе, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, в СРО.Обобщив информацию, представленную в СРО с декабря 2022 по апрель 2023 года установлено, что:- некоторые ТО Росреестра направляют информацию о кадастровых инженерах, в отношении которых принято по 1-2 решению о приостановлениях/отказах, что не может свидетельствовать о «наибольшем количестве принятых решений» в субъекте за месяц, кроме того, информация о нарушениях некоторых кадастровых инженеров направляется в СРО впервые, не является систематической. Полагаем, что необходимо привести к единообразию подходов направление информации территориальными органами Управления Росреестра, а именно – направление в СРО информации о кадастровых инженерах, в отношении которых принято «наибольшее количество решений о приостановлении/отказе» за месяц, три и более. | Во исполнение Поручения Росреестра № ОС-068/22 территориальными органами Росреестра на ежемесячной основе, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, в СРО КИ информацию обо всех нарушениях, допущенных в отчетном периоде 5 кадастровыми инженерами, подготовившими документы, по результатам рассмотрения которых принято:- наибольшее количество решений о приостановлении учетно-регистрационных действий;- наибольшее количество решений об отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий.В соответствии письмом от 25.10.2022 № 1803183/22@ территориальным органам, в которых количество уведомлений о приостановлении учетно-регистрационных действий, решений об отказе в учетно-регистрационных действиях составляет менее пяти в отчетном периоде, необходимо направлять информацию о кадастровых инженерах, исходя из анализа работы соответствующего кадастрового инженера в субъекте, с целью исключения направления информации в отношении кадастровых инженеров, которые допускают минимальное количество нарушений. |
| 37 | Некоторыми ТО Росреестра направляется информация в табличной форме только в отношении кадастровых инженеров, являющихся членами данной СРО (при этом количество заявленных кадастровых инженеров варьируется в среднем 1-2), тогда как другими ТО Росреестра направляется информация в табличной форме, которая содержит сведения о пяти кадастровых инженерах, допустивших наибольшее количество нарушений за месяц являющихся членами различных СРО (то есть направляют полную информацию о пяти кадастровых инженерах, подготовивших документы, в результате которых принято наибольшее количество решений о приостановлении/отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий).Поступающая в СРО полная информация о пяти кадастровых инженерах, состоящих в разных СРО, наиболее продуктивная в части обобщения и анализа ситуации по решениям о приостановлениях/отказах в конкретном субъекте РФ.Полагаем, что необходимо привести к единообразию подходов направление информации территориальными органами Управления Росреестра, а именно – направлять в СРО полную информацию о пяти кадастровых инженерах, подготовивших документы, в результате которых принято наибольшее количество решений о приостановлении/отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий в данном субъекте (направление общего списка в те СРО, члены которых указаны в списке), также чтобы не допустить направление информации по кадастровым инженерам, допустившим наименьшее количество нарушений. | В рамках исполнения поручения № ОС-068/22 территориальные органы Росреестра, Госкомрегистр, Севреестр направляют в адрес СРО КИ информацию о выявленных в отчетном периоде нарушениях кадастровых инженеров с приложением пакета документов, подтверждающих наличие нарушения, в том числе подготовленного кадастровым инженером межевого плана, технического плана или акта обследования.В составе подготовленных кадастровым инженером документов содержатся сведения о кадастровом инженере, заказчике кадастровых работ и третьих лицах в случаях, предусмотренных законодательством.Направление органом регистрации прав в адрес СРО КИ информации о нарушениях кадастрового инженера осуществляется в рамках государственной услуги с целью повышения качества кадастровых работ и в интересах заявителя. С учетом изложенного в рамках исполнения Поручения № ОС-068/22 территориальным органам Росреестра, Госкомрегистру, Севреестру надлежит направлять информацию в адрес СРО КИ исключительно в отношении кадастровых инженеров, членами которой они являются.  |
| 38 | Возможна ли постановка на ГКУ части земельного участка, формируемой с целью регистрации договора субаренды с пересечением части, внесенной в ЕГРН и на которую зарегистрировано право аренды. **Пояснения.**Основания для приостановления ГКУ и ГРП указаны в статье 26 Закона №218-ФЗ, при этом в данной статье отсутствует причина решения о приостановлении, связанная с пересечением границ частей земельного участка. Согласно статье 44 Закона № 218-ФЗ, если в аренду передается часть земельного участка, право на который зарегистрировано в ЕГРН, ГКУ такой части земельного участка осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть земельного участка. Если в аренду передается часть земельного участка и вместе с заявлением о ГРП и прилагаемыми к нему документами не представлен межевой план в отношении части, то договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение всего земельного участка. | Нет. В рассматриваемом случае имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами (пункт 3 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). |
| 39 | Части границ уточненных земельных участков, которые раньше были декларированы и внесены в ЕГРН в координатах, остаются «висеть» на карте в прежнем месте даже после уточнения местоположения границ участка, в связи с чем возникают пересечения при межевании участков, реально расположенных на месте этой «зависшей» части.В рамках уточнения местоположения границ, когда договором подряда не предусмотрено исправление/уточнение ЧАСТЕЙ границ, уже существующих по данным ЕГРН, кадастровый инженер в межевом плане указывает что часть ликвидируемая и Росреестр такие части снимает с ГКУ.Если такая «зависшая» часть на момент межевания реально существующего участка накладывается/пересекает уточняемый участок, орган регистрации снимает данную часть с учета.Таким образом, постепенно все ранее возникшие части, которые были декларировано внесены в ЕГРН и на сегодняшний день не актуальны, из сведений ЕГРН будут исключены и пересечений возникать не будет. | Порядок снятия с ГКУ частей земельных участков, учтенных до 01.01.2013 в связи с наличием на соответствующем земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, предусмотрен частью 1 статьи 70 Закона № 218-ФЗ; частей земельных участков, учтенных до 01.01.2017, сведения о которых носят временный характер – частью 1.1 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.Кроме того, по общему правилу, часть земельного участка, образованная в связи с установлением ограничения прав или обременения объекта недвижимости, может быть снята с ГКУ собственником земельного участка и (или) лица, в пользу которого установлены ограничение прав или обременение объекта недвижимости в связи с прекращением таких ограничения прав или обременения объекта недвижимости. |
| 40 | Проблема с блокированием заявок по учетно-регистрационным действиям другими заявками, связанными с реестром границ. Это значительно увеличивает сроки выполнения заявок, что доставляет проблемы заявителям, особенно в случае наличия у них покупателя по ипотеке.  | При возникновении проблем препятствующих обработке заявлений связанных с блокировками другими обращениями рекомендуется использовать материалы размещенные в разделе 2.4.2. «Справочно-методические материалы»» информационного пространства «ФГИС ЕГРН (ППК «Роскадастр»)» Федеральной базы знаний Росреестра поссылке <http://10.128.21.16/confluence/pages/viewpage.action?pageId=39026697> («Рекомендации по обработке обращений УРД по земельным участкам, которые находятся в частых блокировках обращениями АРМ РГ» |
| 41 | Является ли оформление жилого дома по дачной амнистии, построенного с нарушением отступов от границ участка, но находящегося в границах своего участка, нарушением со стороны кадастрового инженера? | Установление соответствия жилого дома установленным правилами землепользования и застройки минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, не является предметом правовой экспертизы государственного регистратора прав при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении жилых домов в порядке, установленном частями 12, 13 Закона № 218-ФЗ.При этом, учитывая положения статьи 222 ГК, строительство объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил. Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 58 ГрК). |
| 42 | Управлением Росреестра по Республике Башкортостан принимаются возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей. Не определена чёткая процедура приёма и регистрации возражений. Возражения могут быть приняты без обязательных документов, предусмотренных п. 13 ст. 13.1 Закона № 101-ФЗ[[27]](#footnote-27):1. Копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.
2. Без реквизитов документа, удостоверяющего его личность выдвинувшего эти возражения.

При принятии решения о регистрации и учёта возражений относительно размера и местоположения границ, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, ответственное лицо должно руководствоваться нормативными правовыми актами, а именно Законом № 101-ФЗ.В случае отсутствия приложенных к возражению относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей обязательных документов, указанных п. 13 ст. 13.1 Закона № 101-ФЗ, предусмотреть отказ в приёме возражения | В соответствии с пунктом 5 статьи 11.2 ЗК установлено, что особенности процедуры выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предусматриваются Законом № 101-ФЗ.Согласно пункту 12 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ в случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка в соответствии с пунктами 9 – 11 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.В соответствии с пунктом 13 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка должны содержать: 1) фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность; 2) обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка; 3) кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.Согласно пункту 14 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган регистрации прав по месту расположения такого земельного участка.Таким образом, возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей должны быть оформлены в соответствии с пунктом 13 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ. Полагаем, что возражения, не соответствующие требованиям пункта 13 статьи 13.1 Закона № 101-ФЗ, не должны учитываться при проведении ГРП и ГКУ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, и должны быть возвращены с указанием причин возврата. |
| 43 | В настоящее время действующим законодательством не допускается образование земельного участка в случае пересечения его границ с границами ТЗ[[28]](#footnote-28), также законодательством не допускается внесение в ЕГРН границ ТЗ в случае их пересечения с границами земельных участков. На практике имеются случаи, когда ПМТ[[29]](#footnote-29) предусмотрены границы земельных участков, не соответствующие границам ТЗ и возникает тупиковая ситуация, связанная с тем, что образовать из существующих участков новые участки, предусмотренные ПМТ, невозможно так как возникает пересечение с границами ТЗ, а откорректировать границы ТЗ в соответствии с ПМТ также невозможно поскольку это вызовет пересечение с границами существующих в настоящий момент земельных участков. Необходима доработка действующего законодательства в части допустимости образования нового земельного участка с пересечением границы территориальной зоны при условии, что указанное образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденным ПМТ или возможность внесения в ЕГРН границ территориальных зон с пересечением границ земельных участков в случае приведения границ территориальных зон в соответствие с границами земельных участков, предусмотренных ПМТ. | В соответствии с пунктом 7 статьи 11.9 ЗК и частью 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы ТЗ, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.На основании пункта 4 статьи 30 ГрК на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы ТЗ. Границы ТЗ должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной ТЗ, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы ТЗ.Следует отметить, что осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы ТЗ, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких ТЗ, 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, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом (пункт 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).Орган регистрации прав в срок не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов (содержащихся в них сведений) направляет уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН, в том числе в случае если границы ТЗ, сведения о местоположении которых содержатся в поступивших документах, пересекают границы земельных участков (за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами ТЗ допускается в соответствии с федеральным законом), населенного пункта, другой ТЗ, лесничества, за исключением случая, если границы территориальной зоны могут быть изменены путем приведения в соответствие с границами земельных участков по правилам, предусмотренным частями 8 - 11 настоящей статьи, а также случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких населенного пункта, ТЗ, лесничества в документах, на основании которых сведения вносились в ЕГРН (пункт 5 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ).При этом в соответствии с частью 8 статьи 34 Закона № 218-ФЗ если при внесении в реестр границ сведений о местоположении границ населенных пунктов, границ ТЗ, в том числе при изменении сведений о местоположении таких границ, органом регистрации прав выявлено пересечение таких границ с границами земельных участков, сведения о местоположении границ которых содержатся в ЕГРН (исключая земельные участки, пересечение границ которых с границами ТЗ допускается в соответствии с ЗК), орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня выявления указанного пересечения вносит в реестр границ описание местоположения границ населенного пункта, ТЗ, в том числе изменения в сведения об их местоположении в целях приведения этих сведений в соответствие с описанием местоположения границ земельного участка, сведения о местоположении границ которого содержатся в ЕГРН.С учетом изложенного указанный вопрос в достаточной мере урегулирован в связи с этим внесение изменений в действующее законодательство не требуется. |
| 44 | При уточнении границ земельного участка выявлено массовое смещение смежных и не смежных с уточняемым земельных участков (при корректировке смежного участка у него возникает пересечение границ со следующим земельным участком и т.д.).Можно ли включить в межевой план цепочку земельных участков, которые не являются смежными с уточняемым земельным участком? | Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее – Требования) определены правила подготовки межевого плана в целях осуществления ГКУ одновременно в отношении смежных и несмежных земельных участков на основании одного заявления и одного межевого плана.Уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, осуществляется на основании заявления лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ, либо указанного в статье 15 Закона № 218-ФЗ лица, заинтересованного в ГКУ и (или) ГРП на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, а также необходимых для таких ГКУ и (или) ГРП документов. В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.В соответствии с пунктом 19 Требований межевой план оформляется в виде одного документа в случаях, если одновременно с уточнением описания местоположения границ и (или) изменением площади земельного участка уточняется и (или) изменяется описание местоположения границ и площадь смежного и (или) несмежного земельного участка (смежных и (или) несмежных земельных участков), в том числе в случае, установленном частью 2.1 статьи 43 Федерального закона № 218-ФЗ. |
| 45 | Обосновано ли уведомление о приостановлении ГКУ и ГРП, если при образовании земельного участка в результате раздела одна или несколько существующих точек пересекает границу смежного земельного участка на линейную величину не более чем на 0,01 м (1 см), при условии, что СКП таких точек 0,1 м? | Письмом Росреестра от 22.07.2022 № 18-6178-ТГ/22 направлялись методические рекомендации для государственных регистраторов прав кадастровых инженеров, содержащие перечень текущихавтоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН, формулировки причин приостановления ГКУ, порядок действий государственного регистратора прав при рассмотрении документов на осуществление учетно-регистрационных действий и кадастрового инженера при подготовке межевых планов при уточнении местоположения границ и образовании новых земельных участков в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов и т.д) (далее – методические рекомендации). Пунктом 3 методических рекомендаций разъяснен порядок действий органа регистрации прав и кадастрового инженера при выявлении указанного минимального пересечения.Кроме того, отмечаем, что СКП применяется для оценки точности определения координат, например, геодезическим и картометрическим способом, а не для оценки проведения пространственного анализа. |
| 46 | Органы Росреестра на местах с целью уменьшения процента решений о приостановлении ГКУ и ГРП часто вместо решения о приостановлении принимают решения о возврате заявления без рассмотрения. Причины, указываемые в уведомлениях о возврате без рассмотрения, указываются в общих фразах, например: «технический план, предоставленный в форме электронного документа в формате XML, не обеспечивает считывание и контроль представленных данных».При этом Заявитель самостоятельно не может осуществить проверку качества подготовленного кадастровым инженером файла технического плана в формате XML.Просим Росреестр:- ввести отчетность о количестве решений о возврате заявлений об осуществлении ГКУ и ГРП без рассмотрения в процентном соотношении к общему количеству поступивших заявлений об осуществлении ГКУ и ГРП;- осуществлять мониторинг причин решений о возврате;- предложить способ проверки заявителем качества подготовленного кадастровым инженером файла с техническим планом, предоставленным в форме электронного документа в формате XML, на предмет считывания и контроля представленных данных | Росреестром на постоянной основе осуществляется выборочный мониторинг принимаемых территориальными органами Росреестра, Госкомрегистром, Севреестром решений о возврате документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, без рассмотрения, а также в рамках поступающих обращений граждан и проводимых Росреестром плановых (внеплановых) проверок деятельности территориальных органов, в том числе собирается и анализируется статистика о количестве решений о возврате заявлений об осуществлении ГКУ и ГРП без рассмотрения в процентном соотношении к общему количеству поступивших заявлений об осуществлении ГКУ и ГРП. Также в течение 2022 г. по поручению Росреестра (протокол от 20.05.2022 № ТГ/032-ПР/22, письмо от 09.08.2022 № 14-6831-ТГ/22) территориальными органами Росреестра, Госкомрегистром, Севреестром осуществлялся мониторинг оснований принятия решений о возврате документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, без рассмотрения, в разрезе учетно-регистрационных действий, результаты анализа которого рассматривались на селекторных совещаниях, проводимых с территориальными органами Росреестра.Кроме того, по поручению Росреестра (письмо от 21.04.2022 № 14-3134-ТГ/22) территориальными органами Росреестра, Госкомрегистром, Севреестром на постоянной основе осуществляется мониторинг и контроль всех принимаемых решений о возврате заявления и документов, представленных для осуществления ГКУ и ГРП, без рассмотрения в целях выявления и исключения фактов принятия таких решений в отсутствие оснований (причин для возврата), предусмотренных статьей 25 Закона № 218-ФЗ, итоги такого мониторинга ежемесячно анализируются Росреестром и доводятся на селекторных совещаниях, проводимых с территориальными органами Росреестра. |
| 47 | В отношении исходного земельного участка до вступления в силу Закона № 218-ФЗ был зарегистрирован в качестве ограничения (обременения) публичный сервитут, при этом в ЕГРН не были внесены сведения о границах публичного сервитута (частях границ земельного участка, занимаемых сервитутом). Согласно п.71 Порядка «Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, при прекращении существования объекта недвижимого имущества в связи с его преобразованием (разделом, выделом, объединением, перераспределением) записи об ограничении (обременении) со статусом «актуальные» переносятся в записи об ограничении (обременении) прав на объекты недвижимого имущества, образованные в результате такого преобразования».Однако, как разъяснил Росреестр в письме от 25.03.2019 № 01-02960-ГЕ/19, «законодатель разделяет понятия «сервитут» и «публичный сервитут», и, поскольку ЗК не установлено иное, публичный сервитут не подлежит государственной регистрации в реестре прав ЕГРН, часть земельного участка, на которую распространяется публичный сервитут, также не вносится в кадастр недвижимости ЕГРН». Вместо этого «в соответствии со статьей 7 Закона № 218-ФЗ сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН». То есть в настоящее время публичный сервитут не регистрируется как ограничение права на земельный участок в реестре прав, но информация о его границах вносится в Реестр границ.**Вопросы:**1. Если в отношении исходного земельного участка до вступления в силу Закона № 218-ФЗ был зарегистрирован в качестве ограничения (обременения) публичный сервитут, то правомерно ли осуществление Росреестром регистрации этого публичного сервитута в реестре прав ЕГРН в качестве ограничения (обременения) в отношении земельных участков, образованных в результате раздела исходного земельного участка? 2. Если в отношении исходного земельного участка до вступления в силу Закона № 218-ФЗ был зарегистрирован в качестве ограничения (обременения) публичный сервитут, но в ГКН не были внесены сведения о местоположении границ сервитута, то правомерно ли осуществление Росреестром регистрации этого публичного сервитута в реестре прав ЕГРН в качестве ограничения (обременения) в отношении земельных участок, образованных в результате раздела исходного земельного участка? | Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» (далее - Закон № 341-ФЗ) в том числе внесены изменения в ЗК и Закон № 218-ФЗ, которыми предусмотрено, что сведения о публичном сервитуте подлежат внесению в реестр границ ЕГРН (пункт 3 части 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ), публичный сервитут не подлежит государственной регистрации (статья 23 ЗК).Пунктом 5 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, возникшие в связи с установлением публичного сервитута, подлежат внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН (кадастр недвижимости) в качестве дополнительных сведений.Таким образом, в случае установления публичного сервитута на земельный участок запись об ограничении (обременении) - госрегистрации сервитута - в реестр прав на недвижимость ЕГРН не вносится.В соответствии с пунктом 10 статьи 39.43 ЗК предоставление земельного участка, обремененного публичным сервитутом, переход прав на него, образование из него или из земель, в отношении которых установлен публичный сервитут, земельного участка, переход прав на инженерное сооружение, размещенное на условиях публичного сервитута, и выявление правообладателей земельных участков по истечении срока, указанного в пункте 8 статьи 39.42 ЗК, не влияют на действительность решения об установлении публичного сервитута и не являются основанием для его пересмотра.В силу пункта 5 статьи 11.8 ЗК публичные сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых или измененных земельных участков в прежних границах.Согласно пункту 71 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241: если иное не установлено законодательством Российской Федерации, при прекращении существования объекта недвижимого имущества в связи с его преобразованием (разделом, выделом, объединением, перераспределением) записи об ограничении (обременении) со статусом «актуальные» переносятся в записи об ограничении (обременении) прав на объекты недвижимого имущества, образованные в результате такого преобразования;в новых (перенесенных) записях об ограничении (обременении) в качестве дополнительных сведений указываются номер регистрации ограничения права или обременения ранее существовавшего объекта недвижимости и дата его государственной регистрации. |
| 48 | ЗК дополнен главой V.7 «Установление публичного сервитута в отдельных целях», в которой определяется: перечень органов, уполномоченных принимать решения об установлении публичного сервитута; условия его установления; требования к ходатайству об установлении публичного сервитута и т.д. Публичный сервитут в отдельных целях устанавливается для строительства линейных объектов, в том числе, водопроводных сетей, сетей водоотведения. Минимальный срок публичного сервитута в целях строительства водопроводных сетей, сетей водоотведения – 10 лет (п. 1 ст. 39.45 ЗК). Сервитут устанавливается для строительства и эксплуатации объекта.При этом, в соответствии с письмом Минэкономразвития России от 04.03.2016 № 6013-ПК/Д23и, а также п. 6, п. 8 ст. 90 ЗК предусмотрено, что в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта земельные участки могут предоставляться исключительно для размещения наземных объектов, в том числе необходимых для строительства подземных сооружений. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном ЗК, не требуется.В распоряжении об установлении публичного сервитута указана обязанность обладателя публичного сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для использования в соответствии с видом разрешенного использования, снести инженерное сооружение, размещенное на основании публичного сервитута, в сроки, предусмотренные пунктом 8 статьи 39.50 ЗК.Также обязанность сноса сооружения указана в соглашении об осуществлении публичного сервитута на земельный участок, на который наложен публичный сервитут, предоставленный физическому или юридическому лицу, заключаемом между обладателем публичного сервитута и правообладателем участка.Таким образом, публичный сервитут не является способом оформления прав на земли и земельные участки, необходимые для строительства инженерной сети водоснабжения или водоотведения, что, в свою очередь, является объектом недвижимого имущества, постановки на ГКУ и ГРП на возведенный объект недвижимости, так как по окончанию сервитута объект недвижимости необходимо снести.**Вопрос:** каковы правовые последствия неисполнения обладателем публичного сервитута обязанности по сносу объекта недвижимости по истечении срока публичного сервитута, установленного в соответствии с главой V.7 ЗК. | В соответствии с пунктом 8 статьи 39.50 ЗК обладатель публичного сервитута обязан привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием, в срок не позднее чем три месяца после завершения строительства, капитального или текущего ремонта, реконструкции, эксплуатации, консервации, сноса инженерного сооружения, для размещения которого был установлен публичный сервитут, или в случаях установления публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 2, 5 статьи 39.37 ЗК, после завершения на земельном участке деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут.Отмечаем, что в соответствии с частью 4 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена ответственность за невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.Дополнительно следует отметить, что согласно пункту 12 статьи 39.50 ЗК обладатель публичного сервитута вправе до окончания срока публичного сервитута обратиться с ходатайством об установлении публичного сервитута на новый срок. |
| 49 | При перераспределении неразграниченных земель и земельного участка, находящегося в частной собственности, по умолчанию предполагается увеличение площади частного участка. Однако, нередко встречается ситуация, когда необходимо просто изменить границы частного участка, не увеличивая площади, иногда - уменьшить площадь такого участка. Возможно ли это? И, если такое перераспределение возможно, каким образом будут зарегистрированы права физического лица на вновь образованный участок? Может ли в таком случае муниципальное образование составить с физическим лицом договор, ведь площадь участка не увеличивается и никакой оплаты не предусмотрено? | Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и порядке, определенных статьями 39.28 и 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации.Пунктом 1 статьи 39.28 ЗК установлены условия, которые должны быть соблюдены при перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.При осуществлении перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в случаях, установленных подпунктами 2 и 3 пункта 1 статьи 39.28 ЗК, площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, может быть увеличена не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.Данное условие ограничивает максимальный размер земельного участка, на который возникает право частной собственности при перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, а не устанавливает запрет на уменьшение площади такого земельного участка. При этом за уменьшение площади земельного участка плата не предусмотрена.Полагаем, что изложенные нормы не препятствуют образованию земельного участка путем перераспределения, в результате которого площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, уменьшается при условии соблюдения требований глав I.1 и V.4 ЗК.Также отмечаем, что в соответствии со статьей 11.2 ЗК перераспределение земельных участков является одним из способов образования земельных участков, соответственно, при образовании земельных участков путем перераспределения (в том числе при перераспределении земельного участка и земель) должны соблюдаться установленные ЗК требования к образуемым земельным участкам, в том числе в части предельных (максимальных или минимальных) размеров земельных участков. |
| 50 | Обмен участками. Имеются 2 земельных участка под дачное строительство в частном владении. Один из них принадлежит гражданину «А», другой – гражданину «Б». Как позже выяснилось, участки граждане перепутали: т.е. права зарегистрированы на одни участки, а по факту каждый из них пользуется участком другого. До недавнего времени об этой ситуации граждане не знали. Одни из них успел в 2016 г. зарегистрировать построенный дом на участке (без координат) – и, естественно, его дом оказался привязан к участку, которым он владеет, но который использует другой человек. Т.е. имеем два «перепутанных» земельных участка, которые надо обменять + дом с зарегистрированными правами, привязанный к участку, на котором он фактически не находится.**Вопрос**: может ли кадастровый инженер уточнить координаты дома по его фактическому расположению (привязав его на участок с чужими правами), приложив дополнительно договор мены участками?Это участки 25:13:030204:2413 и 25:13:030204:2415 | ЗК установлен принцип единства судьбы земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, предусматривающий в том числе, что отчуждение здания, находящегося на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, установленных ЗК. В этой связи, в рассматриваемой ситуации в орган регистрации прав (МФЦ) одновременно должны быть представлены заявления о государственной регистрации перехода прав в отношении соответствующих земельных участков с приложенным к ним договором мены, а также заявление о ГКУ изменений здания (в части уточнения местоположения его контура и кадастрового номера земельного участка на котором он расположен) с приложенным к нему межевым планом, в разделе «Заключение кадастрового инженера» которого должно содержаться соответствующее обоснование кадастрового инженера; в приложение к нему может быть также включена копия договора мены. |
| 51 | Дальневосточный гектар. Известно, что после перехода такого участка в собственность, он выходит из-под действия Закона № 119-ФЗ[[30]](#footnote-30) и начинает функционировать в правовом поле как обычный земельный участок и на него распространяются все те же правила образования, что и на участки, образованные обычным образом. Есть образованный и уже полученный в собственность ДВ гектар, допустим, в 10000 кв.м под ИЖС. Этот участок необходимо разделить, выделив небольшую часть. Однако для этой зоны по ПЗЗ максимальная площадь под ИЖС – 600 кв.м. **Вопросы**:1. Действуют ли в данном случае необходимые нормы ПЗЗ, либо, в связи с особым законодательством при возникновении участка допускается возможность отступать от этих норм? 2. Можно ли такой участок разделить на 8000 и 2000 кв.м или придется делить его строго не более 600 кв.м? | Законом № 119-ФЗ урегулированы особенности использования земельных участков, предоставленных в собственность или в аренду в соответствии с указанным федеральным законом, а также образованных из них земельных участков.В соответствии с частью 15 статьи 10 Закона № 119-ФЗ использование земельных участков, предоставленных в собственность или в аренду в соответствии с Законом № 119-ФЗ, и образованных из них земельных участков, а также лесов, расположенных на таких земельных участках, осуществляется в соответствии с частями 1 - 21 статьи 8 Закона № 119-ФЗ. Данное требование сохраняется при переходе прав на такие земельные участки.В соответствии с частью 3 статьи 8 Закона № 119-ФЗ разрешенное использование земельного участка, установленное до даты предоставления земельного участка гражданину в безвозмездное пользование, не является препятствием для выбора таким гражданином иного вида или иных видов разрешенного использования земельного участка по правилам, установленным настоящей статьей. При этом принятие решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка не требуется.Вместе с тем в случае, если земельный участок, предоставленный гражданину в безвозмездное пользование, расположен в границах территориальной зоны, применительно к которой утвержден градостроительный регламент, гражданин вправе использовать такой земельный участок в соответствии с любым видом или любыми видами разрешенного использования, предусмотренными данным регламентом, без каких-либо согласований и разрешений. При этом гражданин вправе использовать земельный участок в том числе в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка без получения разрешения и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний (часть 4 статьи 8 Закона № 119-ФЗ).Таким образом, Закон № 119-ФЗ устанавливает особенности в части выбора разрешенного использования земельного участка, предоставленного гражданину в собственность или в аренду в соответствии с его положениями, в том числе – выбора условно разрешенного вида разрешенного использования. Вместе с тем положения Закона № 119-ФЗ не содержат каких-либо особенностей, допускающих возможность отступления от требований градостроительных регламентов, устанавливающих предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.Статьей 7 ЗК предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.В соответствии с частью 3 статьи 37 ГрК изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. В соответствии с частью 4 указанной статьи при наличии утвержденных правил землепользования и застройки основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.Согласно пункту 9 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 года вид разрешенного использования земельного участка не может быть изменен в случае, если для запрашиваемого вида разрешенного использования градостроительным регламентом, правилами землепользования и застройки установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, не позволяющие осуществлять деятельность в соответствии с таким видом разрешенного использования. |
| 52 | Когда на территории Ивановской области и других субъектов РФ будут уравнены все пункты полигонометрии и опорно-межевые знаки между собой (вне зависимости от того, где они находятся - в городе или районе)?  | Выполнение указанных мероприятий Росреестром не запланировано. При этом отмечаем, что частью 1 статьи 6 Закона № 218-ФЗ установлено, что геодезической основой ЕГРН являются государственные геодезические сети (далее – ГГС), а также геодезические сети специального назначения (далее – ГССН), создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Отношения, возникающие при осуществлении геодезической и картографической деятельности, включая поиск, сбор, хранение, обработку, предоставление и распространение пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем, регулируются Федеральным законом от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 431-ФЗ).Приказом Минэкономразвития России от 29.03.2017 № 138 «Об установлении структуры государственной геодезической сети и требований к созданию государственной геодезической сети, включая требования к геодезическим пунктам» утверждена структура государственной геодезической сети. При этом пункты опорно-межевой сети и полигонометрии не входят в указанную структуру.Частью 8 статьи 9 Закона № 431-ФЗ установлено, что использование ГССН допускается после передачи отчета о создании ГССН (в том числе пунктов опорно-межевой сети, а также пунктов полигонометрии) и каталога координат пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных (далее – ФФПД).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.Отмечаем, что по информации, полученной от Управления Росреестра по Ивановской области сведения о созданных пунктах опорно-межевых сетей и полигонометрии разрядов в ФФПД не помещены. Следовательно, их использование, в том числе для выполнения кадастровых работ, и, следовательно уравнивание значений их координат, в соответствии с действующим законодательством возможно только после помещения информации о них в ФФПД. |

1. акт согласования местоположения границ земельного участка [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [↑](#footnote-ref-2)
3. Единый государственный реестр недвижимости [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [↑](#footnote-ref-4)
5. государственный кадастровый учет [↑](#footnote-ref-5)
6. государственная регистрация прав [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-7)
8. Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 [↑](#footnote-ref-8)
9. многоквартирный дом [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральная государственная информационная система Единого государственного реестра недвижимости [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-11)
12. Земельный кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-12)
13. 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» [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданский кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-15)
16. Публичная кадастровая карта [↑](#footnote-ref-16)
17. единая электронная картографическая основа [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-18)
19. Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-19)
20. Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденный действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278 [↑](#footnote-ref-20)
21. Саморегулируемые организации кадастровых инженеров [↑](#footnote-ref-21)
22. Поручение руководителя Росреестра от 20.10.2022 № ОС-068/22 [↑](#footnote-ref-22)
23. Требования к подготовке межевого плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 [↑](#footnote-ref-23)
24. Особо охраняемые природные территории [↑](#footnote-ref-24)
25. личный кабинет кадастрового инженера [↑](#footnote-ref-25)
26. Земельный кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-26)
27. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [↑](#footnote-ref-27)
28. Территориальные зоны [↑](#footnote-ref-28)
29. Проект межевания территории [↑](#footnote-ref-29)
30. Федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-30)