

Сессия «Вопрос-ответ»





Вопрос: Обязаны ли граждане зарегистрировать построенные объекты капитального строительства?

Ответ: В соответствии с частями 2 и 3 статьи 55.24 ГрК, эксплуатация построенного, реконструированного здания, сооружения допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи), а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

В случае, если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции и возникновения прав на них.

Частью 12 статьи 52 ГрК установлено, что строительство или реконструкция здания или сооружения считаются законченными со дня:

- 1) получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения в случае, если для строительства или реконструкции таких здания или сооружения требуется получение разрешения на строительство;
- 2) получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если строительство таких объектов капитального строительства осуществлялось без получения уведомлений, предусмотренных статьей 51.1 и частью 16 статьи 55 ГрК.



Сессия «Вопрос-ответ»

Вопрос: В соответствии с п.3 ст 11.2 ЗК целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Допустимо ли сразу подготовить межевой план, указав виды разрешенного использования всех исходных земельных участков, участвующих в перераспределении либо сразу выбрав из градрегламентов соответствующие виды для образуемых земельных участков.

Ответ: Согласно пункту 1 статьи 11.7 ЗК при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. Учитывая, что в соответствии со статьей 11.7 ЗК перераспределение является одним из способов образования земельных участков, перераспределение земельных участков осуществляется с учетом требований статей 11.2 и 11.9 ЗК.

По мнению Управления, в таком случае за образованными земельными участками сохраняется разрешенное использование исходных земельных участков, в соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 ЗК.

Дополнительно сообщаем, что принят Федеральный закон от 31.07.2025 № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации», которым прямо предусмотрены случаи, при которых допускается образование земельного участка или земельных участков путем перераспределения земельных участков с разными видами разрешенного использования, закон вступает в силу с 01.03.2026.



Сессия «Вопрос-ответ»

Вопрос: При подготовке технического плана сооружения кадастровый инженер учитывает п. 35 Требований № П/0082, в связи с чем протяженность, внесенная в раздел «Характеристики объекта недвижимости» технического плана, будет отличаться от значения протяженности сооружения, полученного в результате определения местоположения координат характерных точек контура данного сооружения.

Ответ: Проекции на горизонтальную плоскость не учитывают и не могут учитывать протяженность имеющихся у сооружения наклонных или вертикальных конструктивных элементов или частей.



Вопрос: В ходе проведения кадастровых работ в отношении земельных участков в части уточнения границ ранее учтенных участков, либо образовании земельных участков для внесения в ЕГРН сведений в отношении ранее учтенных земельных участков, часто возникает вопрос в отношении графики (документа в котором указаны сведения о контуре земельного участка) отсутствует какая либо информация.

При подготовке межевого плана в разделе "заключение кадастрового инженера" указывается информация о том, что границы закреплены на местности искусственными объектами и существуют 15 и более лет. Однако (Госкомрегистр Республики Крым) требует для положительного осуществления кадастрового учета в отношении границ земельного участка документ с графической информацией, однако данный документ по каким либо причинам невозможно предоставить. Подскажите, что в таких случаях необходимо сделать для положительного результата кадастровых работ?

Ответ: Согласно ч.1.1 ст.43 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ, проверка обоснованности местоположения уточненных границ ЗУ, в том числе изменения площади уточненного ЗУ, если такое уточнение местоположения границ ЗУ не приводит к нарушению условий, указанных в п. 32, 32.1 и 45 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав не осуществляется.

Таким образом, в случае, если разница между площадью земельного участка, содержащейся в ЕГРН, и площадью, полученной в ходе кадастровых работ не нарушает вышеуказанных условий, у государственного регистратора отсутствуют основания для приостановления осуществления кадастрового учета по причине отсутствия документов, подтверждающих конфигурацию и местоположение уточняемого земельного участка.



Вопрос: Поясните, пожалуйста, порядок обращения граждан (собственников, правообладателей) после проведения ККР по вопросам выполненных ККР на территории, где работы уже завершены, но у них появились вопросы претензии по границам участков. Он такой же, что и в соответствии со ст. 42.10, 221-ФЗ «Порядок согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ», либо какой-то иной, так как фактически работы по ККР завершены и взаимодействие идет через заказчика в рамках действующих гарантийных обязательств по контракту?

Ответ: Подготовка карты-плана территории в рамках исполнения гарантийных обязательств по контракту на выполнение ККР, в результате которых была подготовлена карта-план территории, не является повторным выполнением ККР, поскольку такие работы, направленные на устранение нарушений, и подготовка карты-плана территории с новым содержанием выполняются в рамках того же контракта, что и ранее выполненные ККР и подготовленная в результате этого карта-план территории. Согласование уточненного в ходе подготовки такой карты-плана территории местоположения границ земельных участков должно быть проведено согласительной комиссией в порядке, установленном статьей 42.10 Закона № 221-ФЗ. Указанная карта-план территории после ее утверждения органом, уполномоченным на утверждение карта-плана территории, направляется в орган регистрации прав в порядке, установленном частью 3 статьи 19 Закона № 218-ФЗ.



Сессия «Вопрос-ответ»

Вопрос: Необходимо формирование уведомления кадастрового инженера об исправлении реестровой ошибки, в том числе в личном кабинете.

Ответ: Предложение возможно рассмотреть при планировании доработок «Личного кабинета кадастрового инженера».

В целях соблюдения требований ч. 7 ст. 20 Закона № 218-ФЗ в отношении уведомления кадастрового инженера о выявлении реестровой ошибки письмом Росреестра от 25.04.2025 до территориальных органов Росреестра доведена информация о необходимости направления кадастровому инженеру решения по адресу электронной почты кадастрового инженера



Сессия «Вопрос-ответ»

Вопрос: Сложный линейный объект, внутриплощадочный, «разветвленный», протяженностью более десяти километров, стоит на кадастровом учете без сведений о его координатах. Поставлен по техническому паспорту, изготовленному в 2009 году (сам объект построен в 80-е годы прошлого века). Задача – сделать тех. план по уточнению местоположения границ линейного объекта. Однако по результатам кадастровой съемки было выявлено, что его конфигурация и протяженность отличны от тех, которые представлены в паспорте. А именно: значительная часть объекта разрушена и перекопана (трубы не функционируют), а часть, наоборот, ошибочно не представлена в паспорте, хотя на самом деле существует и при этом построена до 2009 года. Какими документами можно подтвердить первый и второй случаи? Будет ли регистратор сличать конфигурацию объекта в тех. паспорте, с той, которую представит КИ в тех. плане? Достаточно ли грамотно написать заключение КИ о том, что объект фактически имеет иные характеристики, и тех. план как раз и формируется для их уточнения?

Ответ: Исходя из представленных данных предполагается, что характеристики из техпаспорта и полученные в ходе кадастровых работ будут значительно отличаться. Кадастровый инженер несет ответственность за вносимые сведения в технический план. В заключении КИ необходимо отобразить причины указанных несоответствий.



Сессия «Вопрос-ответ»

Вопрос: Делаем реестровую ошибку: участок ЛПХ был поставлен на учет образованием по постановлению сельского совета в 2007 году. За 18 лет на этом и смежном ЗУ построен двухквартирный жилой дом и границы сформировались совершенно по-другому. Регистратор дает проект приостановки: нужно вносить изменения в исходное постановление. У сельского совета полномочия забрали, администрация района отказывается вносить изменения в постановление сельского совета. Брать оба отказа и идти в суд?

Ответ: Положения ЗК РФ предусматривают возможность внесения изменений в документы, в соответствии с которыми осуществляется образование земельного участка, до осуществления ГКУ такого земельного участка (п. 8 ст. 11.9 ЗК РФ). В случае осуществления ГКУ и (или) ГРП (ограничений прав) в отношении земельного участка, образованного в соответствии со Схемой, решение об утверждении Схемы считается исполненным, и внесение изменений в такое решение не допускается.

Изменение в границы земельного участка можно внести путем перераспределения с землями или в судебном порядке. Так же собственники могут перераспределить свои земельные участки по фактическому пользованию.

Спасибо за внимание!



ROSREESTR.GOV.RU



TELEGRAM

