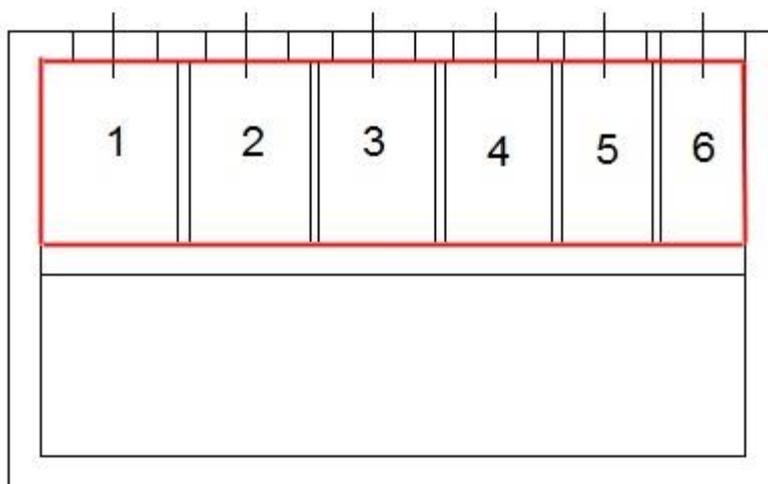


**ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ кадастровых инженеров,
поступившие в адрес СРО НП «УРАЛЗЕМСОЮЗ» (выборка, февраль 2016г.)**

1. ОКУ отказал в осуществлении учета по причине, что ТП не прошел загрузку. Через сервис предварительной проверки никаких ошибок не выдает, как быть?

Ответ: ОКУ проводит автоматическую проверку (ФЛК) и проверку документов, включенных в состав приложения к ТП. Согласно п. 14 приказа Министерства экономического развития РФ от 29 ноября 2010 г. N 583 "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке" План этажа либо План части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей - План здания (сооружения) либо План части здания (сооружения) оформляются в виде файла в формате JPEG. ОКУ принимает соответствующее негативное решение, если имеется ошибка при открытии прикрепленного файла (файл 000_000_000_1_.jpg поврежден, не открывается).

2. Возможно ли поставить на ГКУ в нежилом одноэтажном здании несколько помещений с индивидуальными выходами на улицу как один объект. Здание, по сведениям ГКН – ранее учтенное. Можно ли это сделать на основании декларации? На чертеже, приведенном ниже, предполагаемое образуемое помещение под номерами 1-6.



Ответ: Согласно п. 3 приказа Министерства экономического развития РФ от 29 ноября 2010 г. N 583 "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке" технический план составляется в отношении: помещения (в том числе представляющего собой совокупность нескольких изолированных (обособленных) и смежных помещений (например, часть жилого дома, состоящая из расположенных в ней комнат и помещений вспомогательного использования), которые в том числе могут располагаться на нескольких этажах здания либо сооружения один над другим и должны иметь доступ друг к другу без использования помещений общего пользования в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно быть в соответствии с Законом изолировано и обособленно от других помещений в здании или сооружении; части помещения. Мнение Министерства экономического развития РФ по вопросу невозможности формирования одного помещения (исходя из прилагаемой схемы) изложено в письме от 11 июля 2014 г. N ОГ-Д23-5359 "О подготовке документов, необходимых для кадастрового учета"

3. Заказчик является собственником части жилого дома (свидетельство ЕГРП), по сведениям ГКН - жилое помещение, S=26,3кв.м. Требуется изменить назначение объекта на «сооружение» в связи с изменением его функционального использования и с дальнейшим снятием с учета. При проведении натурного обследования 10.12.2015г. выявлено, что часть жилого дома непригодна для проживания, фактически используется как сарай. Согласно Требованиям, документами, на основании которых возможно изменение назначения здания (не связанного с его реконструкцией) является акт уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Возможно ли использование Градостроительного плана земельного участка как документ-основание для формирования заявления в орган кадастрового учета о снятии с учета объекта недвижимости (с кадастровым № 66:00:0000000:0000).

Ответ: Из содержания градостроительного плана земельного участка, установленного ст. 44 Градостроительного кодекса РФ, следует, что он не является актом уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления об изменении назначения здания. Для получения такого акта необходимо обратиться в ОМС с соответствующим заявлением. Основанием же для снятия с учета ОКСа является подготовленный кадастровым инженером акт обследования.

Кроме того, необходимо обратить внимание, что речь идет о помещении (часть дома), которое в свою очередь должно иметь «родительский» объект – здание. Часть жилого дома (помещение) – это объект жилищных прав, соответственно, если помещение непригодно для проживания необходимо провести процедуру признания его таковым также путем обращения в ОМС.

4. Получили приостановку по жилому дому. По разрешительным документам площадь жилого дома отличается от той, что по факту. В кадастровой палате просят устранить несоответствие. В заключении прописано об этом факте, раньше в ОКУ принимали площадь фактическую.

Ответ: для подготовки ТП на индивидуальный жилой дом использована проектная документация, согласно которой значение площади дома составляет 65 кв.м. При этом, в ТП в реквизите «Агеа» указана площадь 95 кв.м. Исходя из ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости.

В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Таким образом, необходимо внести изменения в проектную документацию, либо обратиться с ТП в ОМС за получением разрешения на ввод здания площадью 95 кв.м. или (при наличии оснований) подготовить ТП на основании декларации.

5. **Добрый день! Пришла приостановка по схеме расположения ЗУ на КПТ. Кадастровая пишет, что схема не соответствует требованиям приказа 762, т.к. в схеме нет сведений о картографической основе, использованной для подготовки схемы. В 2015г. эта схема принималась, в 2016г. уже нет - схема составлена с помощью публичной кадастровой карты, имеющейся на сайте Росреестра.**

Ответ: В соответствии со ст. 11.10 Земельного кодекса РФ, Приказа Минэкономразвития РФ от 27.11.2014 № 762 « Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории...» существует ряд требований к СРЗУ на КПТ и документу, об утверждении СРЗУ на КПТ.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ СРЗУ на КПТ должна содержать:

Воспроизводится в отношении каждого образуемого земельного участка (последовательно);

1. Сведения об утверждении схемы расположения земельного участка;
2. Условный номер каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка (в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков);
3. Проектная площадь каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
4. Список координат характерных точек границы каждого образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка в системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости;
5. *Сведения об источнике образования земельного участка (участков) – уточняемые, исходные или измененные ЗУ, земли (не обязательно, необходимо, для документа об утверждении);*
6. *Сведения о территориальной зоне (не обязательно, необходимо, для документа об утверждении);*

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ СРЗУ на КПТ должна содержать:

Воспроизводится в отношении всех одновременно образуемых земельных участков.

1. Изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков;
2. Изображение границ учтенных земельных участков (в том числе исходных земельных участков);
3. Надписи:
 - кадастровые номера земельных участков;
 - условные номера образуемых участков;
 - кадастровый номер кадастрового квартала;
 - система координат;
4. Условные обозначения, примененные при подготовке изображения;
5. Масштаб;
6. Схематичное отображение границ территорий общего пользования, красных линий, а также местоположения объектов естественного или искусственного происхождения, облегчающих ориентирование на местности (реки, овраги, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи, иные сооружения, здания, объекты незавершенного строительства).

Обозначение ЗУ воспроизводится в виде:

- Раздел (в том числе в изм. границах), выдел:
кадастровый_№_квартала:номер_участка:ЗУ1 (1+n).
Например 66:41:0101001:1:ЗУ1, 66:41:0101001:1:ЗУ2, 66:41:0101001:1:ЗУ3.

- Объединение, перераспределение, образование из земель: кадастровый №_квартала:ЗУ1 (1+n).
Например 66:41:0101001:ЗУ1, 66:41:0101001:ЗУ2, 66:41:0101001:ЗУ3.

Основания для подготовки СРЗУ:

- КПП кадастрового квартала (территории);
- Утвержденные документов территориального планирования;
- Правила землепользования и застройки;
- Проекты планировки территории;
- Землеустроительная документация;
- Положение об особо охраняемой природной территории;
- Местоположение зон с особыми условиями использования территории (положения о таких зонах);
- Местоположение земельных участков общего пользования и территорий общего пользования,
- Сведения о местоположении красных линий;
- Сведения о местоположении границ земельных участков;
- Сведения о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Указание на утверждение СРЗУ приводится в виде:

В случае утверждения СРЗУ решением уполномоченного органа указываются:

1. Наименование вида документа об утверждении СРЗУ (приказ, постановление, решение и тому подобное);
2. Наименование уполномоченного органа;
3. Дата;
4. Номер документа об утверждении СРЗУ;

В случае утверждения СРЗУ соглашением между уполномоченными органами указываются:

1. Наименование вида документа об утверждении СРЗУ (соглашение);
2. Наименования уполномоченных органов;
3. Дата (даты);
4. Номер (номера) соглашения о перераспределении земельных участков.

Документ об утверждении должен содержать:

- 1) площадь земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
- 2) адрес земельного участка или при отсутствии адреса земельного участка иное описание местоположения земельного участка;
- 3) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости;
- 4) территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка;
- 5) категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

Обобщая изложенное, рекомендуем Вам обратиться с письменным запросом в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» или путем личного приема сотрудниками филиала. Приемное время необходимо уточнять на сайте филиала:

6. Помогите разобраться, пожалуйста. Сейчас в техплане здания в реквизите характеристика здания есть строка Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре (см. вложение). Скажите, пожалуйста, это надо обращаться за такой информацией в налоговую?

Ответ: Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре должна указываться в соответствии с ФИАС, то есть согласно пункту 38 Требований к подготовке технического плана здания в раздел "Характеристики здания" включаются, в том числе, сведения о присвоенном в установленном порядке адресе в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (далее - ФИАС) на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости. Копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, - уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, помещается в состав Приложения.

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания указывается в структурированном виде в соответствии с ФИАС описание местоположения здания с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), в том числе с учетом сведений, содержащихся в представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания.

В строке "Иное описание местоположения" указываются сведения об описании местоположения здания, в случае если оно не указано в структурированном виде в соответствии с ФИАС., т.е. необходимо смотреть в ФИАС дату присвоения адреса, если она там есть (ну или заказывать такую информацию).

7. Подскажите, пожалуйста, необходимо ли утверждать схему расположения земельного участка при объединении двух смежных земельных участков, стоящих на кадастровом учете, находящихся в государственной собственности и предоставленных на праве аренды сроком на три года?

Ответ: Независимо от пути и источника (источников) образования, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о новом объекте недвижимости – земельном участке. В соответствии с п. 1 ст. 11.3 земельного кодекса РФ:

1. 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

Исходя из того, что образование земельного участка будет производиться из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве аренды, для объединения таких земельных участков требуется утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории или утвержденный проект межевания территории.

Кроме указанного, просим обратить внимание, что образование земельных участков путем объединения требуется проводить с учетом положений ст. 11.6 ЗК РФ.

8. Готовлю Схемы расположения на КПТ с учетом ПЗЗ, предоставляю в Управление по регулированию земельных и имущественных отношений Талицкого ГО (УРИиЗО) на Утверждение, приходят отказы, в связи с тем, что границы формируемых земельных участков попадают более чем в 1 зону. Дело в том, что УРИиЗО относят СХЕМЫ на проверку на предмет «попадания в количество зон» в Отдел архитектуры и градостроительства Талицкого ГО, где получают соответственные ответы. Естественно, прошу предоставить координаты поворотных точек ПЗЗ для подготовки схем непосредственно в Отделе архитектуры и градостроительства Талицкого ГО. Мне говорят «НЕЛЬЗЯ, СЕКРЕТНО!» После предлагают 2 варианта: 1) пользоваться графическими материалами, опубликованные на официальном сайте района, которые представлены в формате PDF (изображения); 2) получить точки (не более 6) соприкосновения определенной территориальной зоны с формируемым участком через УРИиЗО, посредством направления дополнительного письма в Отдел архитектуры.

Ответ: Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменения объектов недвижимости посредством градостроительных регламентов. Указанные материалы не могут быть секретными, в виду их правового статуса и наличия печатной формы и графических материалов на официальном сайте органа местного самоуправления. В рамках Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», сведения о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования, подлежат включению в государственный кадастр недвижимости в составе карт (планов), подготовленных в результате работ по землеустройству. До внесения указанных сведений в ГКН, предоставление ПЗЗ в форме электронного документа, а также каталога координат точек границ территориальных зон органами местного самоуправления, действующим законодательством не урегулирована, в виду чего возникла указанная ситуация.

В целях выхода из сложившейся ситуации, считаем возможным произвести координатную привязку графических материалов в программном продукте, в котором осуществляется подготовка документов для государственного кадастрового учета, Схем расположения земельных участков на кадастровом плане и иных документов, необходимых для осуществления кадастровой деятельности.

Формат PDF документа, содержащий текстовые и графические материалы, позволяет экспортировать (через функцию «экспорт» или «сохранить как» или посредством сторонних программных продуктов, осуществляющими конвертацию файлов и сведения о которых представлены в сети «Internet») указанные страницы в иные форматы документов, в том числе *.jpg, *.bmp, которые, в свою очередь, также возможно преобразовывать и иные удобные для Вас форматы. В дальнейшем, полученные файлы можно разбить на несколько других, более мелких или соединить в более крупные картографические материалы и осуществить их координатную привязку (по характерным объектам местности, известным границам зон и т.д.) в целях использования в качестве растровой подложки. Точности положения полученной растровой подложки, обычно достаточно для определения границ территориальных зон, с учетом точности определения координат проектируемых земельных участков в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

9. Добрый день уже не в первый раз возникает проблема, при формировании технического плана помещения (здания) приходит приостановка о том что: в разделе Приложения технического плана отсутствуют все копии документов. Когда при выгрузке XML файла при проверке папки содержащей копии документов они там присутствуют. Так же скидываю Вам последнюю подобную приостановку и файл GKUOKS. Просим Вас помочь разобраться в сложившейся ситуации.

Ответ: В ходе анализа представленных документов установлено не соответствие данных в техническом плане и приложенных документов.

Так, к техническому плану приложены:

- Декларация об объекте недвижимости;
- Справка БТИ;
- Решение Третьейского Суда;
- Справка Архивного отдела Администрации ИМО;
- Постановление Администрации ИМО.

В составе Заключения КИ в техническом плане указано, что *«В состав сооружения входят объекты, номера которых указаны в соответствии с договором купли продажи (ПРИЛЮЖЕНИЕ №5. К договору купли продажи от 28.02.2005г.): 5а Здание рядом с родильным отделением площадь сооружения составляет 1265.6 кв.м.»*

Таким образом, в составе Приложения к техническому плану отсутствует документ – «договор купли продажи» и произвести соотнесение данных в составе тех. плана и такого договора не представляется возможным.

Кроме того, в составе Решения суда также отсутствует объект недвижимости с наименованием «Молочно-товарная ферма №4».

Таким образом, решение органа кадастрового учета является правомерным.

Обращаем Ваше внимание, что Письмом Минэкономразвития России от 04.12.2015 N Д23и-5877 «Относительно государственного кадастрового учета объектов недвижимости, права на которые признаны в судебном порядке (в порядке статей 222, 234 Гражданского кодекса Российской Федерации)» разъяснен порядок подготовки технического плана в случае, если право собственности признано судом.

«Указано, в частности, что, если решением суда признано право собственности на объект недвижимости, подлежащий государственному кадастровому учету, такой учет осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Сведения о таком объекте могут быть указаны в техническом плане, в том числе на основании декларации об объекте недвижимости, в реквизите которой «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» необходимо указать решение суда, которым признано право собственности на данное здание. Копия указанного решения суда в таком случае включается в состав приложения технического плана.

Кроме того, сообщается, что с 1 января 2015 года в случае выдачи уведомления об отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости по запросу заинтересованного лица о предоставлении сведений об объекте недвижимости орган кадастрового учета обязан самостоятельно сделать запросы в органы, организации, осуществляющие государственный технический учет, а в случае получения указанных сведений обеспечить их внесение в ГКН и предоставить их заинтересованному лицу без дополнительных запросов и платы.

Если право лица на объект недвижимости признано в судебном порядке, включение в технический план копий документов, подтверждающих действия кадастрового

инженера по поиску необходимой разрешительной или проектной документации, не требуется.»

Рекомендуем произвести подготовку технического плана в полном соответствии с Решением Третейского Суда и особенностями, указанными в письме.

Также, обращаем Ваше внимание, что в Декларации на объект недвижимости отсутствует год ввода в эксплуатацию (или год завершения строительства) сооружения, а также неверно заполнены реквизиты 2.5 и 2.7 (наименование ОН указано в назначении, тогда как назначение ОН – отсутствует).