

**ВОПРОС:**

Здравствуйте!  
Есть ли у вас рекомендательные письма из кадастровой по СО, о том как действовать при образовании ЧАСТЕЙ на зу, а конкретно интересует момент уточнение смежных земельных участков и их согласование.  
Делаем объект по формированию частей на лесных участках. собирались сдавать, и тут дошли "слухи", что кадастровая палата по СО пишет отказы, если не уточнять смежников (добавлять точки в створ), да еще и согласовывать если смежный зу имеет декларированную площадь.  
Почитал схему-XML. (Приложение 7 к приказу ФСГРКиК от 13.12.2011 № П/501)..там не предусмотрены такие действия при образовании частей на зу

**ОТВЕТ:**

В соответствии с ч. 2 ст. 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее – Закон о кадастре) учет части объекта недвижимости осуществляется на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости.  
Согласно ч. 3 ст. 25 Закона о кадастре, кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее – уточнение границ земельного участка).  
В соответствии с ч. 3.1 ст. 25 Закона о кадастре, при постановке на учет или при учете изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ других земельных участков (далее – смежные земельные участки), и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. В случае, если площадь земельного участка, границы которого уточняются в ходе кадастровых работ, соответствует утвержденным в соответствии с земельным законодательством нормам отвода земель и на этом земельном участке находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие правообладателю этого земельного участка, местоположение границ земельных участков считается согласованным в случаях, указанных в ст. 40 Закона о кадастре.  
В соответствии с п. 11 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 № 412 (далее – Требования), раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана, в том числе подготавливаемого в результате выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельного участка.  
В случае, если осуществляется образование части земельного участка или уточнение местоположения границы части земельного участка (далее – ЧЗУ), границы которого согласно сведениям государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, и в результате такого образования ЧЗУ или уточнения ЧЗУ одновременно уточняется часть границы земельного участка, в границах которого расположена данная ЧЗУ, и часть границы смежного с ним земельного участка, учитывая положения ч. 3.1 ст. 25 Закона о кадастре, п. 11 Требований, в таком случае межевой план должен содержать сведения о таком смежном земельном участке (сведения о координатах характерных точек местоположения границы) и акт согласования местоположения границ земельного участка, содержащий сведения о согласовании местоположения границы такого смежного земельного

	<p>участка.</p> <p>Если в рассматриваемом случае граница смежного земельного участка установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства и при проведении кадастровых работ образована новая характерная точка такого смежного земельного участка, которая не влечет за собой уточнение местоположения части его границы (в том числе исправление кадастровой ошибки в сведениях ГКН), в таком случае согласование местоположения границы с правообладателем такого смежного земельного участка не осуществляется. Учитывая, что в соответствии с ч. 5 ст. 4 Закона о кадастре, орган кадастрового учета осуществляет внесение сведений в ГКН об объектах недвижимости на основании документов, поступивших в орган кадастрового учета в установленном Законом о кадастре порядке, для внесения в смежный земельный участок сведений о координатах таких новых характерных точек, по мнению Филиала, в межевой план необходимо включать такие сведения в отношении смежного земельного участка.</p> <p>По вопросу подготовки межевого плана в электронном виде в отношении образуемой ЧЗУ и одновременного указания в таком межевом плане сведений о смежном земельном участке, сообщаю, что приказом Росреестра от 15.12.2011 № П/501 (в редакции Приказа Росреестра от 25.06.2013 № П/237) предусмотрена возможность при подготовке такого межевого плана одновременно включать сведения об образуемой ЧЗУ (элемент «NewSubParcel») и сведения об уточняемых границах смежных земельных участков (элемент «SpecifyRelatedParcel»).</p>
<p><b>ВОПРОС:</b>  Пришло решение о приостановлении. В нем указывается, что мы не приложили протокол общего собрания и извещение о намерении выделить зу. Намерение выделить нужный зу (поле 100) прописано в протоколе на 2 странице. Должно быть отдельное извещение? Подскажите нам, пожалуйста, что мы делаем не так?</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b>  В соответствии с п. 3 ст. 19.1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" если до 1 июля 2012 года участники долевой собственности не приняли решение об утверждении проекта межевания земельных участков или не зарегистрировали свое право собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения данного земельного участка до 1 июля 2013 года обязан:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) провести общие собрания с внесением в повестки дня этих собраний вопросов, указанных в пункте 3 статьи 14 настоящего Федерального закона;</li> <li>2) обеспечить подготовку проекта межевания земельных участков;</li> <li>3) обеспечить проведение кадастровых работ по образованию земельных участков, предусмотренных утвержденным решением общего собрания проектом межевания земельных участков.</li> </ol> <p>В вашем случае, собрание было проведено до 01.07.2012, следовательно, выдел земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности производится по "старому" порядку. Так в соответствии с п. 2, п. 3 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в редакции на 16.02.2009) местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона. Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности. В случае, если общее собрание</p>

участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка. Указанные извещение или сообщение должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок. Вместе с тем, кадастровые работы по выделу земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности производятся в настоящее время, и в соответствии с ч. 11, ч. 12 ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" отдельно от межевого плана (как самостоятельный документ, необходимый для кадастрового учета" должны быть представлены:

- заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копии проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);
- копии проекта межевания земельного участка и документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

В решении о приостановлении кадастрового учета вам указано на необходимость представления в орган кадастрового

	<p>учета ОТДЕЛЬНО от межевого плана (то есть и в составе МП, и самостоятельными документами) представить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- протокол общего собрания об утверждении границ части земельного участка, подлежащего выделу</li> <li>- извещение о намерении выделить в счет доли земельный участок, содержащее описание местоположения такого выделяемого земельного участка.</li> </ul>
<p><b>ВОПРОС:</b> Здравствуйте! Можно ли поставить на учет имущественный комплекс?</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> Согласно ч. 6 ст. 1 Закона о кадастре положения настоящего Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов. Согласно ст. 132 ГК РФ предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Ст. 133.1 ГК РФ дано понятие единого недвижимого комплекса. Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс, как совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах. Необходимо отметить, что ст. 133.1 ГК введена Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ "О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой ГК Российской Федерации". В то же время ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", определяющая состав недвижимого имущества, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законодательством, не включает в данный состав единый недвижимый комплекс. В этой связи в ст. 1 указанного закона требуется внесение соответствующих изменений. Согласно приказу Министерства экономического развития РФ от 23 декабря 2013 г. № 765 "Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, ..." записи подраздела I, содержащего описание объекта недвижимого имущества, соответствуют видам недвижимого имущества, в том числе единому недвижимому комплексу</p>

	<p>(запись I-10). Особенности формирования записей подраздела I-10 разделов Единого государственного реестра прав, открытых на единый недвижимый комплекс, определяются в разделе XXII настоящих Правил.</p> <p>Законодательство о кадастре не содержит порядка постановки на учет единого недвижимого комплекса.</p> <p>В письме ФГБУ "ФКП Росреестра" от 31 января 2013 г. № 08-0172-КЛ "О необходимости доработки АИС ГКН" изложена позиция, основанная на письмах Минэкономразвития России от 10.11.2009 №№ Д23-3688, Д23-3689, в отношении комплекса недвижимого имущества (в том числе автозаправочной станции), в частности в отношении таких объектов недвижимости может быть осуществлен государственный учет в качестве сооружения при соблюдении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие документов, подтверждающих создание комплекса недвижимого имущества в качестве единого объекта недвижимости (наличие разрешения на строительство, проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию);</li> <li>- использование объекта недвижимости (сооружения) по одному назначению;</li> <li>- однородный правовой режим.</li> </ul>
<p><b>ВОПРОС:</b> при подготовке межевого плана по уточнению границ земельного участка при подписании границ в акте согласования представителем ОМС указано замечание, что данный земельный участок расположен в двух терр. зонах, следовательно необходимо подать заявление в отдел архитектуры, чтобы внести изменения в ПЗЗ (чтобы участок располагался в одной терр. зоне).</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> П. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ устанавливает, что не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, 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. Согласно ст. 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.</p> <p>ЗУ с КН является ранее учтенным (дата учета 21.11.2005), решение Думы "Об утверждении ПЗЗ" вступило в силу с 01.10.2010. Согласно ст. 5 указанных Правил объекты недвижимости, ставшие несоответствующими после принятия или внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.</p> <p>Согласно ст. 26 Закона о кадастре осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если одна из границ образуемого земельного участка пересекает границу территориальной зоны, за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границы такой территориальной зоны в документе, на основании которого внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, или если образуемый земельный участок предназначен для размещения линейных объектов, а также в иных случаях, установленных федеральным законом.</p> <p>Следует отметить, что ст. 40 Закона о кадастре устанавливает что, если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в</p>

	<p>письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.</p> <p>Таким образом, факт нахождения уточняемого ранее учтенного земельного участка в двух тер_зонах не должен влиять на учет, поскольку земельный участок не является образуемым, но ОКУ может расценить замечание ОМС по тер_зонам как возражение относительно согласования.</p> <p>Правообладателям земельных участков возможно действовать по двум вариантам:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. согласиться, что необходимо вносить изменения в ПЗЗ в порядке, установленном ст.ст. 31-33 Градостроительного кодекса РФ.</li> <li>2. обжаловать отказ в согласовании местоположения границ земельных участков, поскольку ЗУ являются ранее учтенными, либо предъявлять в суд иск об установлении границ земельного участка.</li> </ol>
<p><b>ВОПРОС:</b> Здравствуйте! У нас пока остается неразрешенным вопрос по классификатору ВРИ. Допускается ли (в том числе кадастровой палатой) образование ЗУ из земель гос. и муницип. собственности с формулировкой разрешенного использования не по классификатору ВРИ, установленному 550 Приказом, а по существующему ПЗиЗ? Эта формулировка не соответствует классификатору. Имеется утвержденная Постановлением ОМС Схема расположения (датирована февраль 2015). Отправляли межевой план по этим</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> П. 2 приказа МЭР № 540 от 01.09.2014 (вступил в силу 24.12.2014) установлено, что в соответствии с классификатором, утвержденным пунктом 1 указанного приказа, определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления настоящего приказа в силу (вступил в силу 24.12.2014) ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (ч. 11). До 1 января 2020 года орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется (ч.12). Вместе с тем, после 01.03.2015 и до внесения изменений в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков, по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.</p>

<p>документам и получили приостановку из-за несоответствия классификатору.</p>	
<p><b>ВОПРОС:</b> на основании каких документов подготавливать проект межевания территории, образование ЗУ из земель находящихся в муниципальной собственности, предоставленных некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (ст.11.3 ЗК).</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> С 01.03.2015 согласно ст. 14 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Предельный размер земельного участка, который находится в гос/мун собственности и может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому некоммерческому объединению, не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площади садовых или огородных земельных участков и площади земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования. В целях определения предельного размера земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому некоммерческому объединению, площадь садовых или огородных земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого объединения, определяется как произведение количества членов указанного объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков, определенной по правилам, предусмотренным настоящим пунктом. Земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению, предоставляются членам такого объединения в соответствии с распределением образованных или образуемых земельных участков в собственность или аренду без проведения торгов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Садовые, огородные или дачные земельные участки предоставляются в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации. Распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с п. 3 настоящей статьи, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории осуществляется на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных). В соответствии со ст. 32 вышеуказанного Закона организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории. Организация территории огороднического некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта межевания территории. Подготовка и утверждение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории осуществляются в соответствии с</p>

Градостроительным кодексом Российской Федерации. Проект планировки территории и (или) проект межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения до их утверждения должны быть одобрены общим собранием членов соответствующего объединения (собранием уполномоченных). Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков, за исключением строительства зданий, строений, сооружений, до возникновения права собственности на такие земельные участки или их аренды после их образования и распределения между членами соответствующего объединения на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных). Вместе с тем, если Договор аренды земельного участка заключен до 01.03.2015, в связи с этим согласно п. 8-10 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" до 1 января 2018 года допускается утверждение проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона). До 1 января 2020 года в случае, если в соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) утвержден проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, раздел земельного участка, предоставленного указанному объединению или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки данной территории. При этом утверждение проекта планировки данной территории и проекта межевания данной территории не требуется. К заявлению о предоставлении земельного участка, образованного на основании утвержденного проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, прилагается протокол общего собрания членов указанного объединения о распределении земельных участков между его членами. Представление в орган государственной власти или орган местного самоуправления данного протокола не требуется в случае, если он направлялся в указанные органы ранее.



<p><b>ВОПРОС:</b> нотариус удостоверяет каждый лист проекта межеван. или последний титульный лист? удостоверенная бумажная копия куда сдается? Как представить отдельно от межевого плана копии газеты?</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> Согласно ч. 11 ст. 22 Закона о кадастре - заверенные ОМС поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок). Согласно представленному вами проекту межевания - вы выделяете долю одного собственника, у вас нет утвержденного решением общего собрания проекта межевания+перечня собственников+размеров выделяемых долей (в вашем случае проект межевания утверждается решением одного собственника) на основании п. 4 ст. 13 Закона об обороте с/х земель. Следовательно, ОКУ некорректно вам об этом указал в решении о приостановлении. Согласно ч. 12 ст. 22 Закона о кадастре - копии проекта межевания земельного участка и документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков). Ваш случай!!! Если вы готовите проект межевания - то кто как ни вы сами должны заверить его копию?! Относительно газеты, что мешает вам лично в территориальном отделе представить в ОКУ на бумаге оригинал и копию, специалист по приему документов, заверит копию (ну если не жалко и есть еще экземпляры (оригиналы) для предоставления в последующем для регистрации права, можете оригинал сдать). Обратите внимание на п. 12 ст. 13.1 Закона об обороте с/х земель, согласно которому, в случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка в соответствии с п. 9-11 настоящей статьи 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.</p>
---	--

<p><b>ВОПРОС:</b> По 79-ФЗ, скоро нам придется в техническом плане так же как и в межевом указывать "необходимые сведения для внесения в кадастр сведений об использовании при их подготовке геодезической основе кадастра, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей".</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> Федеральный закон от 6 апреля 2015 г. № 79-ФЗ "О внесении изменений в статьи 3 и 5 Федерального закона "О геодезии и картографии" и Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" вступает в силу 6 июля 2015 г. Текст Федерального закона опубликован на "Официальном интернет-портале правовой информации" (<a href="http://www.pravo.gov.ru">www.pravo.gov.ru</a>) 7 апреля 2015 г., в "Российской газете" от 8 апреля 2015 г. № 73, в Собрании законодательства Российской Федерации от 6 апреля 2015 г. № 14 ст. 2019.</p> <p>Так с 06.07.2015 ч. 1 ст. 6 Закона о кадастре будет звучать: Геодезической основой государственного кадастра недвижимости (далее - геодезическая основа кадастра) являются государственная геодезическая сеть, создаваемые в установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти порядке геодезические сети специального назначения (далее - опорные межевые сети).</p> <p>В соответствии со ст. 12 Закона о кадастре (в будущей редакции) в государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о геодезической основе кадастра:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) каталоги (списки) координат пунктов ГГС, ОМС с указанием системы координат;</li> <li>2) типы знаков ГГС/ОМС;</li> <li>3) описания местоположения пунктов ГГС/ОМС (абрисы).</li> </ol> <p>Согласно ст. 13 Закона о кадастре кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также о геодезической основе кадастра. Согласно ч. 6 ст. 38, ч. 7 ст. 41 Закона о кадастре в текстовой части МП/ТП указываются сведения об использованной при подготовке МП/ТП геодезической основе кадастра. При этом, приказом 412 установлено, что в разделе "Исходные данные" указываются сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана, и согласно п. 33 в отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе указываются: для пунктов государственной геодезической сети - наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде; для пунктов опорной межевой сети - реквизиты кадастрового плана территории, также п. 34 определено, что в реквизите "2" раздела "Исходные данные" указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) система координат;</li> <li>2) название пункта и тип знака геодезической сети;</li> <li>3) класс геодезической сети;</li> <li>4) координаты пунктов.</li> </ol> <p>В случае применения при выполнении кадастровых работ картометрическим или аналитическим методом определения координат характерных точек границ земельных участков указываются только сведения о системе координат. П. 25</p>
---	---

	<p>приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2010 г. № 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке" также установлено, что в реквизите "2" раздела "Исходные данные" указываются открытые, общедоступные сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) система координат;</li> <li>2) название пункта и тип знака геодезической сети;</li> <li>3) класс геодезической сети;</li> <li>4) координаты пунктов.</li> </ol> <p>В случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического или аналитического метода определения координат характерных точек контура здания (части здания) указываются только сведения о системе координат. На сегодняшний день, подав запрос в Управление Росреестра о предоставлении из фонда сведений о ГГС/ОМС вам предоставляют в течение 10 дней бесплатно необходимые данные. По истечении времени вы готовите акты об уничтожении сведений о пунктах.</p>
<p><b>ВОПРОС:</b> В графической части ТП по нежилым помещениям (офисы 1, 3) имеют самостоятельный вход. При этом в решении ОКУ указано, что такие помещения не являются изолированными, так как через них осуществляется доступ в другие помещения.</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> Согласно позиции Минэкономразвития РФ, изложенной в письме от 24.02.2014 № Д23и-501 «Относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении», помещение в соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384-ФЗ) это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.</p> <p>Строительная конструкция, согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ, это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.</p> <p>При этом в законодательстве отсутствуют определение понятий «изолированность» и «обособленность» помещения. Вместе с тем, исходя из комплексного анализа норм законодательства, по мнению Департамента недвижимости, можно сделать вывод, что помещение считается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями;</li> <li>изолированным, если отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение.</li> </ul> <p>Если в орган кадастрового учета представлены документы в отношении помещения имеющего назначение – «нежилое», и данное помещение обособленно строительными конструкциями, но не изолированно, то, по мнению Департамента недвижимости, основания для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета такого помещения, предусмотренные частью 7 статьи 27 Закона о кадастре, отсутствуют.</p> <p>Таким образом, офис 1 и офис 3 имеют отдельный вход, но также используются для доступа в иное помещение (в офис 1 – стена с проемом, в офис 3 – стена с дверью, согласно графической части ТП).</p> <p>При этом необходимо обратить внимание также на позицию Минэкономразвития РФ, изложенную в письме № Д23и-1783 от 22.05.2014, где указывается на отсутствие оснований для отказа в постановке на кадастровый учет нежилого</p>

	<p>помещения, не отвечающего признакам изолированности, но имеющее признак обособленности строительными конструкциями.</p> <p>Письма органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастрового учета не являются нормативно-правовыми актами, и носят рекомендательный характер.</p> <p>В разделе ТП «Заключение кадастрового инженера» указано, что и «Технический план помещения подготовлен в результате кадастровых работ в связи созданием помещения, расположенного по адресу: офис 1. Создаваемым помещением является нежилое помещение (офис) Технический план помещения подготовлен на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и проектной документации (включены в состав приложения технического плана здания, в котором располагается офис). Кадастровые работы проводились после ввода здания в эксплуатацию. Измерения и расчеты произведены в соответствии с требованиями по завершении строительных и отделочных работ. При этом ссылки на позицию Минэкономразвития РФ о возможности проведения кадастрового учета подобного рода объектов недвижимости отсутствуют. Также не приведено обоснование обособленности нежилых помещений.</p>
<p><b>ВОПРОС:</b></p> <p>ТП подготовлен в целях постановки на учет нежилого помещения (гаражного бокса) на основании Декларации по форме приказа МЭР № 628.</p> <p>ОКУ вынесено решение о приостановлении осуществления кадастрового учета, содержащее два замечания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ТП подготовлен на основании ненадлежащего документа,</li> <li>- копии использованных для подготовки ТП иных документов (относительно п. 13 Требований),</li> </ul>	<p><b>ОТВЕТ:</b></p> <p>По результатам анализа Декларации, на основании которой подготовлен ТП, установлено, что гаражный бокс принадлежал г-ну ВНИ на основании регистрационного удостоверения № 2007 от 14.05.1992. Согласно Справке о круге наследников от 06.11.2014 наследниками ВНИ являются супруга – ВГП (приняла наследство), дочь – ВЮлН (отказ от наследства), сын – ВЮрН (отказ от наследства). Декларация подписана и заверена ВГП.</p> <p>В состав Приложения ТП включено два ответа:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. БТИ об отсутствии технической документации на здание;</li> <li>2. ОМС об отсутствии предусмотренных п. 5 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре документов на гаражный ряд. При этом не совсем понятна норма закона, на которую сослался ОМС: «заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона».</li> </ol> <p>Кроме того в состав Приложения ТП включен технический паспорт, подготовленный по состоянию на 15.08.2014 (тогда как для подготовки ТП может быть использован технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013).</p> <p>Согласно сведениям ГКН (выписка о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства) площадь здания с кадастровым номером 66:00:0000000:000 – 1 кв.м, дата постановки на учет – 10.09.2013).</p> <p>При этом регистрационное удостоверение № 2007 от 14.05.1992 в составе документов для проверки не представлено. Необходимо обратить внимание, что до 1 января 1999 года регистрация документов о правах на гаражный бокс могла быть осуществлена Городским бюро технической инвентаризации. В этом случае выдавалось специальное регистрационное удостоверение о проведении регистрации конкретного бокса за гражданином-членом ГСК либо проставлялся специальный регистрационный штамп на документе (например, договоре купли-продажи либо решении суда). Такая регистрация признается юридически действительной согласно п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».</p> <p>Таким образом, регистрационное удостоверение, выданное до 01.01.1999, является правоустанавливающим документом (а</p>

<p>включенных в состав Приложения ТП, должны быть заверены подписью и печатью КИ.</p>	<p>поскольку выдано БТИ, то также подтверждает ранее произведенный технический учет и регистрацию). Следовательно, нежилое помещение – гаражный бокс, в отношении которого выполнены кадастровые работы и подготовлен ТП, является ранее учтенным объектом недвижимости, сведения о котором могут быть внесены в ГКН на основании регистрационного удостоверения № 2007 от 14.05.1992 по заявлению любого лица в порядке ст. 45 Закона о кадастре (подобная позиция изложена в письме МЭР № Д23и-1644 от 14.05.2014 по вопросу подготовки технического плана объекта капитального строительства на основании декларации объекта недвижимости: «В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости внесение таких сведений осуществляется в порядке, установленном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре, изготовление технических планов в отношении ранее учтенных объектов недвижимости данным порядком не предусмотрено»).</p> <p>Относительно указания ОКУ в решении на необходимость заверения подписью и печатью КИ документов, включенных в состав Приложения ТП, следует отметить, что п. 13 Требований установлено, что сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в котором находится помещение, проектной документации здания или сооружения, в котором находится помещение, изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором находится помещение. Копии указанных документов включаются в состав Приложения. Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о помещении указываются в техническом плане на основании декларации (далее – Декларация), подготовленной в соответствии с формой и требованиями к подготовке Декларации, установленными органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений на основании части 10 статьи 41 Закона. В указанном случае Декларация в соответствии с частью 8 статьи 41 Закона является неотъемлемой частью технического плана и включается в состав Приложения. Если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения.</p>
<p><b>ВОПРОС:</b> ТП подготовлен в целях постановки на учет сооружения (пешеходный подвесной мост) на основании Декларации по форме приказа МЭР № 628. ОКУ вынесено решение о приостановлении осуществления кадастрового учета,</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> Между тем, согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» факт включения недвижимого имущества в реестр собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности и законного владения (указанная позиция подтверждается судебной практикой: определение ВАС РФ от 31.10.2011 № ВАС-12374/11 по делу № А06-3764/2010). Таким образом, представленная выписка из реестра муниципального имущества не является правоустанавливающим документом, и сама по себе не может служить основанием возникновения права собственности. В выписке в качестве основания включения в реестр муниципальной собственности указано постановление главы Администрации района № 168 от 09.03.1994, при этом юридическим основанием разграничения государственной собственности является постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О</p>

<p>содержащее замечания: - ТП не может быть подготовлен на основании декларации. По результатам анализа Декларации, на основании которой подготовлен ТП, установлено, что сооружение (пешеходный подвесной мост) включено в реестр муниципальной собственности (Выписка из реестра муниципальной собственности указана в качестве правоустанавливающего документа). Декларация подписана и заверена уполномоченным представителем ОМС.</p>	<p>разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» (объекты государственной собственности, указанные в Приложении 3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).</p> <p>Из выписки невозможно установить обстоятельство, что на момент разграничения государственной собственности объект недвижимости был создан (сведений о строительстве указанного объекта до 1991 года не представлено).</p> <p>Согласно позиции ФГБУ «ФКП Росреестра», изложенной в письме (согласовано с Росреестром) от 19.09.2014 № 10-3130-КЛ «О подготовке технических планов», в связи с наличием в субъектах Российской Федерации объектов недвижимости, в отношении которых отсутствует документация, необходимая для подготовки технического плана (в том числе объекты недвижимости, относящиеся к сфере автомобильных дорог), а имеются только выписки из муниципального реестра на объект недвижимости, технический план может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной в установленном порядке.</p> <p>В письме ФГБУ «ФКП Росреестра» от 19.09.2014 № 10-3130-КЛ также указано, что в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана обязательно должна быть приведена информация о мерах, предпринятых кадастровым инженером для получения указанной документации, а в «Приложении» технического плана должны присутствовать копии документов, подтверждающих данную информацию (справки, письма и т.п. уполномоченных органов и организаций (в том числе осуществляющих хранение соответствующей документации), в распоряжении которых может находиться указанная в ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре документация).</p> <p>В состав Приложения ТП включено два ответа:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Комитета по архитектуре и градостроительству Администрации МО;</li> <li>2. Муниципальное учреждение «Архив ГО».</li> </ol> <p>Вышеуказанные письма получены не в результате предпринятых кадастровым инженером мер для получения необходимых для подготовки ТП документов, а по запросам заказчика кадастровых работ – ОМС, но подобное обстоятельство не может являться основанием для приостановления осуществления кадастрового учета, как впрочем, не должно препятствовать осуществлению такого учета отсутствие в ТП письма кадастрового инженера, адресованного заказчику кадастровых работ о предоставлении необходимых для кадастрового учета документов (о котором указано в Заключении, но не включено в состав Приложения).</p> <p>При этом необходимо обратить внимание, что до 01.01.2013 техническая инвентаризация и государственный технический учет объектов капитального строительства также осуществлялись по заявлениям заинтересованных лиц (п. 6 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921). Таким образом, как процедура проведения технического учета и инвентаризации недвижимости (до 01.01.2013), так и процедура проведения кадастрового учета объектов недвижимости носит заявительный характер. Вместе с тем, доказательств отсутствия ранее проведенной технической инвентаризации (ответ организации технической инвентаризации о наличии/отсутствии технического учета пешеходного подвесного моста) не представлено.</p>
--	--

<p><b>ВОПРОС:</b> Чем утверждена форма акта приемки в эксплуатацию помещений после перепланировки и(или) переустройства</p>	<p><b>ОТВЕТ:</b> Согласно ст. 26 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.</p> <p>Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;</li> <li>2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);</li> <li>3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;</li> <li>4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;</li> <li>5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);</li> <li>6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.</li> </ol> <p>Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа установлена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 №266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения". В соответствии со ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости". Подобного рода документы утверждаются непосредственно органом местного самоуправления, так например, постановление Администрации Качканарского городского округа от 30.07.2010 № 971 "Об утверждении порядка приема в эксплуатацию жилых (нежилых) помещений в жилом доме после завершения перепланировки и (или) переустройства и формы акта приемки", которое утверждает еще и состав приемочной комиссии.</p>
---	---