

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

1. Вопрос:

Заказчик является собственником части жилого дома, по сведениям ГКН – жилое помещение. Требуется изменить назначение объекта на «сооружение» в связи с изменением его функционального использования и с дальнейшим снятием с учета. При проведении натурного обследования 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 документа-основания для формирования заявления в орган кадастрового учета о снятии с учета объекта недвижимости.

Ответ:

Согласно ст. 44 ГрК РФ в составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- 7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

То есть ГПЗУ 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, а основанием для снятия с учета ОКСа является подготовленный кадастровым инженером акт обследования.

2. Вопрос:

По мнению ОМС допускается не включать в разрешение на ввод не заполненные разделы/пункты. ОКУ приостановил учетные действия, поскольку разрешение на ввод не содержит некоторых разделов (несмотря на то, что они не подлежат заполнению)?

Ответ:

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. N 117/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" утверждена форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При этом Приказ не содержит разрешения органу, выдающему разрешение на ввод, видоизменять (исключать незаполненные разделы, строки, столбцы разрешения на ввод) форму и состав разрешения на ввод, соответственно, для устранения причин приостановления необходимо получать новое (соответствующее по форме Приказу) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Вопрос:

ОКУ приостановил кадастровый учет, поскольку местоположение границ смежного земельного участка не установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, следовательно, подлежит обязательному согласованию с заинтересованным правообладателем.

КИ полагает, что поскольку смежный участок находится в государственной собственности – принадлежит ОМС на праве постоянного (бессрочного) пользования, то согласований не требуется (в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 39 ФЗ №221 от 24.07.2007г.).

Ответ:

Согласно письму Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" от 19 марта 2015 г. N 10-0708-КЛ "О согласовании местоположения границ" в соответствии с частью 3 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре), если в соответствии со статьей 39 Закона о кадастре местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

Частью 1 статьи 39 Закона о кадастре установлено, что местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона о кадастре (далее - заинтересованные лица), 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 государственный кадастр недвижимости.

Согласно части 3 статьи 39 Закона о кадастре согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Учитывая положения статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", в случае если смежные земельные участки находятся в муниципальной собственности или в государственной собственности до ее разграничения и 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 более чем 5 лет, согласование местоположения границ таких земельных участков осуществляется с органом местного самоуправления.

4. Вопрос:

В проектной документации на сооружение нет конкретного наименования объекта, т.е. нет пункта «Наименование», но есть разное описание - наружный газопровод, газопровод по крыше.

В заключении кадастрового инженера об этом написано. ОКУ в приостановке настаивает указать наименование.

Ответ:

Фактически причиной, препятствующей учету, является отсутствие документа, подтверждающего, что для такого сооружения не требуется получения разрешения на ввод от ОМС.

По нормам законодательства, должен быть акт приемки газопровода, поскольку согласно постановлению Правительства РФ от 29 октября 2010 г. N 870 "Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления" (п. 88, 93, 98) оценка соответствия сети газораспределения и сети газопотребления требованиям настоящего технического регламента осуществляется при завершении строительства либо реконструкции сетей газораспределения и газопотребления - приемка сетей газораспределения и газопотребления.

Приемка сетей газораспределения и газопотребления осуществляется приемочной комиссией, создаваемой застройщиком или инвестором (далее - приемочная комиссия). Документальным подтверждением соответствия построенных или реконструированных сетей газораспределения и газопотребления требованиям, установленным настоящим техническим регламентом и иными техническими регламентами, является акт приемки, который подписывается всеми членами приемочной комиссии (как раз в акте приемки и указывается наименование сооружения).

5. Вопрос:

Гражданину 1 принадлежал жилой дом согласно свидетельству о праве на наследство. Из документов - вышеуказанное свидетельство и карточка технической инвентаризации домовладения. Иных документов для подготовки ТП нет.

Его дети (наследники) обратились к нотариусу с целью принятия наследства. Нотариус не может подготовить свидетельство о праве собственности по закону, т.к. данный жилой дом не стоит на ГКУ. Наследники заказали кадастровые работы. Подготовили ТП на основании Декларации. В нашем случае правообладатель жилого дома умер, а земельный участок в декларированных границах и сведений о правах нет. Дети фактически приняли наследство согласно ст. 1153 ГК РФ. В разделе "Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы ..." декларации была указана статья 1153 Гражданского кодекса. Получили решение о приостановлении, т.к. в данном разделе "отсутствует документ, правоустанавливающий на объект недвижимости, в отношении которого была заполнена декларация." и как написано ниже: "в декларации

необходимо указать документ (свидетельство по закону, свидетельство по завещанию и т.п.), выданный нотариусом, подтверждающий принятие наследства".

Ответ:

С даты смерти наследодателя открывается наследство. Наследники для получения наследства обращаются в течение 6 месяцев с даты открытия наследства к нотариусу. Свидетельство о праве на наследство выдается по истечении указанного 6-месячного срока. Чтобы имущество было включено в наследственную массу нотариусу необходимо предоставить тех_информацию на объект недвижимости. В таком случае декларацию может подписать наследник. После подачи нотариусу заявления о принятии наследства наследник может получить у нотариуса справку об открытии наследственного дела, которую возможно использовать для подписания декларации. При этом, письмо (справка) нотариуса, содержащее сведения о круге наследников по закону, призванных к наследованию и об открытии такого наследства, исходя из смысла ст. 5, 61 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, не составляет нотариальной тайны.

6. Вопрос:

Является ли подпись неуполномоченного лица (не собственника и т.п.) в Акте согласования границ - кадастровой ошибкой?

Ответ:

Нет, кадастровой ошибкой это не является, здесь может идти речь только об оспаривании кадастровых работ и (или) кадастрового учёта в связи с тем, что смежная граница согласована неуполномоченным лицом (если вы точно уверены, что это лицо не имело права участвовать в согласовании и подписывать акт согласования).

7. Вопрос:

При получении приостановления КИ мог исправленный межевой план, отправить через портал Росреестра дополнительно к тому же заявлению и кадастровая палата это принимала, сейчас требуют нотариальную доверенность. В каком случае нужно заявителю самому лично нести дополнительные документы в кадастровую палату?

Ответ:

Согласно письму Росреестра от 16.04.2015 № 14-04550/15 «О приеме дополнительных документов, направленных на устранение причин приостановления государственного кадастрового учета» В соответствии с пунктом 44 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 N 42 (далее - Порядок), при поступлении от заявителя или его представителя документов, направленных на устранение причины приостановления кадастрового учета, представление заявления не требуется; поступающие документы регистрируются в книге учета заявлений как дополнительные документы к ранее принятому заявлению и помещаются в учетное дело.

Пункт 31 Порядка устанавливает, что:

сведения об объектах недвижимости и содержащие их документы проверяются на предмет выявления отсутствия предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета;

при проверке документов, представленных в целях устранения оснований приостановления осуществления кадастрового учета, проверяется наличие в представленных документах необходимых для возобновления осуществления кадастрового учета сведений, а также соблюдение установленного срока такого приостановления.

В этой связи, если в результате проверки документов, представленных заявителем дополнительно для устранения причин приостановления, сведения в таких документах не устраняют причины приостановления проведения кадастрового учета (отсутствуют

необходимые сведения или сведения не исправлены), а также содержат новые основания для приостановления (отказа) осуществления кадастрового учета, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в снятии приостановления (на что также указано в пункте 191 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 26.12.2014 N 843).

Таким образом, полагаем, что, в случае если дополнительные документы, направленные на устранение причин приостановления кадастрового учета, представлены в орган кадастрового учета не заявителем или его представителем (то есть не лицом, ранее представившим в орган кадастрового учета заявление о государственном кадастровом учете объекта недвижимости, а также не представителем, уполномоченным на подачу таких дополнительных документов), либо ее иным уполномоченным лицом, в частности, лицом, к которому перешли права на объект недвижимости в порядке правопреемства (например, наследование, реорганизация юридического лица), органу кадастрового учета следует принимать решение об отказе в снятии приостановления по основанию, указанному в пункте 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре (при отсутствии иных оснований, предусмотренных частью 2 статьи 26 Закона о кадастре).

Таким образом, для снятия приостановления необходимо создать МП с новым GUID и только заявитель может представить его в ОКУ в качестве дополнительных документов. Поскольку сданный вами МП прошел все проверки необходимо записать на диск новый zip-архив.

8. Вопрос:

ОКУ принял приостановку по схеме расположения ЗУ на КППТ, поскольку схема не соответствует требованиям приказа № 762 (в схеме нет сведений о картографической основе, использованной для подготовки схемы).

Ответ:

Согласно письму МЭР № Д23и-899 от 2 марта 2016 г. относительно применения пункта 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастровый учет земельного участка или земельных участков в силу положений части 2 статьи 16 и пункта 2 части 1 статьи 22 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) осуществляется в том числе на основании межевого плана, подготовленного в соответствии с действующим законодательством. Схема не является документом, необходимым для государственного кадастрового учета, предусмотренным статьей 22 Закона о кадастре, а согласно части 6.1 статьи 38 Закона о кадастре является приложением к межевому плану в качестве документа, в соответствии с которым в том числе осуществляются кадастровые работы.

В силу положений Закона о кадастре и пункта 31 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42, сведения об объектах недвижимости и содержащие их документы проверяются на предмет выявления отсутствия предусмотренных Законом о кадастре оснований для приостановления и отказа в осуществлении кадастрового учета. При этом одним из оснований принятия решения о приостановлении государственного кадастрового учета является несоответствие по форме или содержанию требованиям Закона о кадастре заявления о государственном кадастровом учете или необходимых для государственного кадастрового учета документов (пункт 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре). Перечень необходимых для государственного кадастрового учета документов установлен частью 1 статьи 22 Закона о кадастре. Схема в этом перечне отсутствует. Кроме того, Требования к подготовке схемы установлены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

В связи с изложенным полагаем, что орган кадастрового учета не вправе применять положения пункта 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре в отношении документа, требования к подготовке которого установлены на основании иного Федерального закона.

Для снятия причин приостановления предлагаем подготовить МП с новым guid, а в заключении КИ указать на письмо МЭР от 02.03.2016 Д23и-899, что не соответствие СРЗУ на КПП требованиям не может являться основанием для приостановки ОКУ

9. Вопрос:

Технический план на сооружение подготовлен на основании Акта рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 1999 г. В данном Акте нет основной характеристики. В заключении КИ прописано т.к. в Акте нет основной характеристики, то характеристика-площадь застройки указана по данным Заказчика. Пришла приостановка. Если у Заказчика отсутствуют другие документы, то каким другим образом, кроме как по данным Заказчика, можно указать основную характеристику?

Ответ:

Из сложившейся ситуации видится один выход – это заполнение декларации по приказу 628 и включение ее совместно с Актом 1999г. в ТП. Проанализировав заявку следует, что на земельный участок, на котором расположено сооружение, зарегистрировано право, соответственно, если помимо Акта правообладатель заполнит декларацию, в которой будет указана площадь застройки, у ОКУ не должно возникнуть оснований приостановить кадастровый учет.

10. Вопрос:

Постановка на кадастровый учет резервуара – подземного сооружения. За координирован конструктивный элемент (горловина резервуара), нужно ли в соответствии с п. 27 (Требования к техническому плану сооружения) координировать подземную часть резервуара, если известны из паспорта на здание и сооружение только размеры длина 6м, ширина 3м и высота 4м, а в действительности никто не знает, как расположен этот резервуар в отношении конструктивного элемента (горловины) проектная документация отсутствует.

Ответ:

Согласно п. 27 приказ Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. N 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке" проекция надземных конструктивных элементов сооружения (например, эстакад) включается в контур и отображается на [Чертеже](#) и [Схеме](#) специальными условными знаками ([приложение](#) к Требованиям). В случае если сооружение является **подземным, контур такого сооружения на земельном участке определяется** как совокупность контуров конструктивных элементов такого подземного сооружения, расположенных на поверхности земельного участка, и контуров подземных конструктивных элементов.

При этом проекция подземных конструктивных элементов на [Чертеже](#) и [Схеме](#) **отображается** схематично одним из способов, указанных в [пункте 26](#) настоящих Требований, специальными условными знаками ([приложение](#) к Требованиям). Согласно ч. 5 ст. 41 Закона о кадастре местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства **на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура** такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Следовательно, определение местоположения посредством определения координат, а отображение подземного контура в ТП на Чертеже и Схеме осуществляются специальными знаками.