

ВОПРОС-ОТВЕТ АПРЕЛЬ 2016 ГОД

1. При выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ и площади ранее учтенного земельного участка выявлено пересечение с участком с/х назначения, который отмежеван и находится в собственности РФ. Можно каким-либо образом уточнить только одну границу, которая касается только нашего участка так, чтобы кадастровый инженер не понес ответственность за другие границы. Если да то как в XML-схеме отобразить?

Ответ:

По Закону о кадастре "уточнить уточненное" нельзя, если только не выявлена кадастровая ошибка. В данном случае обязательно согласование (путем проставления личной подписи в Акте). Исправить в таком случае возможно часть границы, в местоположении которой допущена ошибка.

СМ: приказ Росреестра об XML-схеме

При уточнении границ смежных участков (SpecifyRelatedParcel) в случае изменения части границы (ChangeBorder) (от точки до точки), в том числе при добавлении внутреннего контура («дырки») необходимо учитывать следующее:

При изменении участка границы координаты указываются от точки до точки. При этом должны обязательно присутствовать значения старой координаты первой и последней точки изменяемого участка границы. Участок уточняемой границы должен содержать описание возникающих, изменяющихся или прекращающихся существование точек, а так же сохраняющих свое положение точек. Если в уточняемом участке границы точка прекращает существование, то для нее должно присутствовать значение старой координаты и отсутствовать значение новой координаты. Если добавляется новая точка, то должно отсутствовать значение старой координаты и присутствовать значение новой. У изменяющейся точки значения старой и новой координаты должны различаться. Если в уточняемом участке границы точка осталась неизменной, то значение новой координаты должно быть равно значению старой координаты. Если у смежного участка уточняются несколько участков границы, элемент <SpecifyRelatedParcel> необходимо повторять для каждого такого участка границы. Последовательность точек должна соответствовать направлению обхода по часовой стрелке. Для добавления внутреннего контура («дырки») должны совпадать первая и последняя точка в элементе. При этом значения старой координаты всех точек добавляемого контура должны отсутствовать (т.е. в блоке должны присутствовать только <NewOrdinate>). Для исключения внутреннего контура («дырки») должны совпадать первая и последняя точка в элементе. При этом значения новой координаты всех точек исключаемого контура должны отсутствовать (т.е. в блоке должны присутствовать только <OldOrdinate>). При добавлении или исключении нескольких внутренних контуров элемент <SpecifyRelatedParcel> необходимо повторять для каждого такого внутреннего контура. См. Таблицу 3 "Уточнение границ" (строка 3) элемент "SpecifyRelatedParcel" заполняется в случае, если в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка уточнено

местоположение границ смежных земельных участков. Tun tSpecifyRelatedParcel. См. описание типа в таблице б.

2. Подскажите, пожалуйста, каковы должны быть дальнейшие действия, если было отказано в утверждении Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в связи с тем, что не истек срок действия Постановления, которым на данной территории была утверждена схема расположения земельного участка в 2007 г. (т.е. основанием для отказа послужил пп.2 п.16 ст. 11.10 ЗК РФ)? Согласно п. 15 ст. 11.10 ЗК РФ срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет 2 года. Означает ли это, что ранее выданные решения (постановления, приказы и пр.) об утверждении схем расположения земельных участков, в которых не указан срок их действия, действуют бессрочно?

Ответ:

Норма Земельного кодекса РФ о том, что срок действия схемы составляет 2 года введена с 01.03.2015 и не распространяется на утвержденные до указанной даты СРЗУ на КПТ, то есть если схема утверждена актом ОМС (или путем проставления утверждающей надписи на самой схеме) до 01.03.2015, соответственно, она бессрочна (если такой акт ОМС об утверждении не отменен самим органом или не оспорен в суде). При решении вопроса об утверждении новой схемы (в случае наложения, совпадения и т.п. с ранее утвержденной) ОМС вправе отказать по подп.2 п.16 ст. 11.10 ЗК РФ.

3. Необходимо сделать перераспределение участок собственности (нас.пункт)+ участок госсобственности (нас.пункт)+ земли госсобственности (с/назначения). Имеется :

1.уточненный земельный участок категории земли нас. пунктов, частная собственность,

2. земли госсобственности (в границах нас. пункта)

3. уточненный земельный участок категории земли сельхоз/назн., госсобственность, включенный в состав населенного пункта.

Можно ли сделать такое перераспределение?

Ответ:

1 ЗУ по сведениям портала - категория земли населенных пунктов, 3 ЗУ - земли категории с/х назначения. Перераспределить в разных категориях нельзя, вы указываете, что 3 ЗУ включен в н/п, следовательно необходимо изменить в ГКН сведения о его категории. Одновременно перераспределить ЗУ+часть другого ЗУ+земли возможно (запрета в ЗК РФ нет), но есть ограничение - что образуемый в результате перераспределения ЗУ не может превышать предельный (максимальный) размер, установленный для соответствующей территориальной зоны, подробно см. ст. 39.28 ЗК РФ

4. Согласно ст 29 ФЗ 221 "о государственном кадастре недвижимости", аттестат кадастрового инженера аннулируется в случае принятия 10 и более

решений о необходимости устранения кадастровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером.

Кадастровый инженер сдает межевой план в связи с исправлением кадастровой ошибки, допущенной другим инженером (который уже не работает). Данное действие будет засчитано кадастровому инженеру, который допустил ошибку или тому, кто ее исправляет?

Ответ:

Согласно п. 4.1 ч. 7 ст. 29 Закона о кадастре квалификационный аттестат аннулируется в случае принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом кадастрового учета десяти и более решений о необходимости устранения кадастровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Решение о необходимости устранения кадастровой ошибки в соответствии с ч. 5 ст. 28 Закона о кадастре принимается при обнаружении ОКУ такой ошибки в сведениях. Таким образом, подготовка и подача в ОКУ межевого плана в связи с исправлением кадастровой ошибки, допущенной другим инженером (который работает/не работает не важно) не будет засчитана ни кадастровому инженеру, который допустил ошибку, ни тому, кто ее исправляет, поскольку такую ошибку выявило иное лицо, а не ОКУ.

5. Земельный участок, относящийся к имуществу общего пользования сада (земли общего пользования, коллективно-совместная собственность садоводческого товарищества) уточнен. Возможно ли, перераспределить земельные участки (несколько), находящиеся в частной собственности и указанный выше земельный участок. Заказчик спрашивает: можно это сделать одним межевым планом? Как при этом будет происходить государственная регистрация права?

Ответ:

ЗК РФ регламентирует перераспределение ЗУ гос. собственности и частной, в вашем случае все перераспределяемые ЗУ находятся в частной собственности, то есть сами садоводы должны определиться путем принятия решения на общем собрании. Поскольку на ЗОП право совместной собственности членов сада, чтобы его включить в перераспределение необходимо решение общего собрания, которым будет утверждена схема (проект) перераспределения (кроме того определить будет такое перераспределение за плату/бесплатно, а также наделить какое-то лицо полномочиями по подписанию акта согласования в отношении новых границ ЗОП). Такая схема (проект), утвержденная общим собранием членов СНТ, будет являться основанием для выполнения кадастровых работ. В данном случае может быть подготовлен один МП по одновременному образованию нескольких новых ЗУ. Согласно п. 2 ст. 11.7 ЗК РФ при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие

образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков. Государственная регистрация на все вновь образованные ЗУ осуществляется одновременно. Вместе с тем, вы можете (если кому-то нужно прирезать к своему ЗУ доп_участок из ЗОП) на каждый перераспределяемый ЗУ и ЗОП сделать свой МП, тогда в протоколе общего собрания по каждому участку необходимо принять соответствующее решение, тогда регистрация будет осуществляться в отношении каждого нового ЗУ, образованного в результате перераспределения. Относительно кворума по голосованию см. ст. 21 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"

6. Вид разрешённого использования по Постановлению администрации не соответствует слово в слово виду из классификатора, однако есть ссылка на такое соответствие. ПЗЗ не будут приведены в соответствие классификатору как минимум до июня 2016 (официально опубликован только проект). Специалист Филиала озвучивает позицию указывать вид из классификатора. А как специалист администрации (КУМИ) будет заключать договор аренды с "новой" разрешёнкой, когда действуют ещё "старые" ПЗЗ? Разъясните, пожалуйста, что указывать в таком случае кадастровому инженеру в межевом плане (xml-документе) из ПЗЗ или из постановления, которым одновременно с утверждением СРЗУ на КПП установлено соответствие ВРИ ЗУ классификатору?

Ответ:

Согласно ч. 13 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" 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. Постановлением № 745 такое соответствие Классификатору установлено в п. 2 "...для ведения личного подсобного хозяйства". Вами в МП указан ВРИ ЗУ из п. 1 Постановления по ПЗЗ "приусадебный участок личного подсобного хозяйства", что неверно. Для снятия приостановки укажите в МП вид использования "для ведения личного подсобного хозяйства" (из п. 2 по классификатору), причина будет устранена.

7. Проводятся работы по уточнению ЗУ под многоквартирными домами на основании утвержденного проекта межевания территории. В ГКН имеются сведения о ранее учтенных ЗУ (декларированные, площадью по отмошке фундамента). ОКУ отказывает в уточнении по причине превышения 10%. Как поставить на учет такие ЗУ?

Ответ:

После 01.03.2015 (п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ) исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Участки под многоквартирными домами формируются на основании проекта межевания территории (далее ПМТ), утвержденного актом ОМС в 2014 году. До внесения изменений в ЗК РФ (до 01.03.2015) формирование ЗУ под многоквартирными домами могло осуществляться либо на основании ПМТ, либо на основании СРЗУ на КПТ. Проанализировав ПМТ, следует, что формируются новые ЗУ (поименованы как формируемые), поскольку в ПМТ указаны все до единой "новые точки" местоположения границ образуемых ЗУ. Таким образом, для постановки на ГКУ необходимо подготовить МП по образованию земельного участка под МКЖД на основании ПМТ (ранее учтенные будут «исходными» и прекратят свое существование с даты постановления вновь образованных, поскольку право общей долевой собственности собственников помещений МКЖД возникает в даты формирования и проведения кадастрового учета, см. ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации").