

## ВОПРОС-ОТВЕТ (выборка июнь/июль 2016)

*Для информирования и учета в работе Ассоциацией СРО «МСКИ» подготовлены*

[«Рекомендации кадастровым инженерам Ассоциации СРО «МСКИ» по организации хранения и направления актов согласования местоположения границ земельных участков» \(18.07.2016г.\)](#)

### ВОПРОСЫ ПО АКТАМ СОГЛАСОВАНИЯ

#### **Вопрос 1.**

Добрый день! Прошу объяснить, как заполнять документы, которые нужно сдавать с Актом согласования местоположения границ.

Например, мне нужно передать 1 - Акт согласования местоположения границы земельного участка (далее – «акт») и 2 - Газета с публикацией о согласовании местоположения границы (далее – «газета»)

#### **Ответ:**

В соответствии с приказом Минэкономразвития №363 от 09.06.2016 «Об утверждении порядка и сроков хранения актов согласования местоположения границ земельных участков...» хранению и передаче в орган кадастрового учета (далее – ОКУ) подлежат:

1) оригиналы актов согласования местоположения границ земельных участков;

2) документы, свидетельствующие о соблюдении установленного федеральным законом №221-ФЗ от 24.07.2007 (далее – Закон о кадастре) порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка (земельных участков) (далее – дополнительные документы):

- расписки в получении заинтересованными лицами извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ;

- уведомления о вручении заинтересованным лицам извещений;

- оформленные в письменном виде обоснованные возражения заинтересованных лиц по поводу местоположения границ земельного участка.

Таким образом, перечень документов, подлежащих хранению и передаче в ОКУ, является закрытым и не предусматривает хранение и передачу «Газеты с публикацией о согласовании местоположения границы».

#### **Вопрос 2.**

Для чего нужна «опись документов» и в состав какого пакета она включается? какие документы нужно прописывать в ней? с какими документами она хранится и до какого времени? после передачи документов в кадастровую палату, опись уничтожить или она остается с листом заместителем или передается со всеми документами в кадастровую палату?

#### **Ответ:**

П.9 ч.2 ст.29.1 и ч.5 ст.33 Закона о кадастре предусмотрена обязанность кадастрового инженера или юридического лица, работником которого он является, осуществлять хранение актов согласования местоположения границ земельных участков.

В целях организации хранения актов согласования границ и дополнительных документов Ассоциация СРО «МСКИ» рекомендовала кадастровым инженерам, являющимся членами Ассоциации, для хранения комплектовать в папку (файл) акты согласования и

**дополнительные документы и составлять опись документов, скомплектованных для хранения и помещенных в папку (файл).**

Опись документов нужна в первую очередь кадастровому инженеру для систематизации, учета документов, находящихся в папке (файле), обеспечения сохранности и облегчения поиска документов и передаче в ОКУ не подлежит. Опись документов помещается в папку (файл) к документам, на которые она составлена. Целесообразно комплектовать отдельную папку (файл) на каждый объект кадастровых работ.

В описи указываются все те документы, которые были помещены на хранение.

В соответствии с п. 3 Порядка и сроков хранения актов согласования..., утвержденных приказом Минэкономразвития №363 от 09.06.2016, кадастровый инженер осуществляет хранение акта согласования и дополнительных документов до осуществления государственного кадастрового учета земельного участка (земельных участков). При этом, п.9 Порядка и сроков передачи актов ..., утвержденных приказом Минэкономразвития №363 от 09.06.2016, устанавливает случаи, в которых акт согласования считается не полученным ОКУ.

В связи с этим, Ассоциация рекомендует опись документов и лист-заместитель до момента получения ОКУ акта согласования границ и дополнительных документов.

Пример заполнения описи документов:

По результатам кадастровых работ в отношении земельного участка 66:41:0102003:XXX у кадастрового инженера имеется акт согласования местоположения границ и расписки в получении заинтересованными лицами извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ, которые кадастровый инженер обязан хранить и в последующем направить в ОКУ.

Для хранения кадастровый инженер помещает акт и расписки в отдельную папку (файл), составляет и помещает в эту же папку (файл) опись документов.

**Опись документов**

Кадастровый номер (обозначение) 66:41:0102003:XXX  
 Адрес (местоположение) Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Пирогова, 18  
 Площадь (кв.м) 2000

| № п/п | Наименование документа   | Дата       | Кол-во листов | Примечание |
|-------|--|------------|---------------|------------|
| 1     | Акт согласования местоположения границ   | 11.08.2016 | 2             |            |
| 2     | Расписка о получении Ивановым И.В. извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ  | 08.07.2016 | 1             |            |
| ...   | ...  | ...        | ...           | ...        |
| 5     | Расписка о получении Романовым В.П. извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ | 09.07.2016 | 1             |            |

Итого 5 (пять) документов  
 (цифрами и прописью)

Количество листов описи документов 1 (один)  
 (цифрами и прописью)

Опись составил:

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_ Петров И.С.  
 подпись расшифровка подписи

МП

Дата 11.08.2016

**Вопрос 3 «лист-заместитель».**

Раздел сведения о документе, какие документы в нем прописываются в таком случае (если есть акт и газета) или здесь пишется сопроводительное письмо? и какая дата документа в этом разделе указывается?

**Ответ:**

Лист-заместитель заполняется в отношении каждого документа переданного (изъятого/истребованного).

Исходя из примера, приведенного в п.2, при передаче документов в ОКУ будет составлено 5 (пять) листов-заместителей, т.е. на каждый документ (акт согласования + 4 расписки о получении извещения).

В Разделе «Сведения о документе» в отношении акта согласования местоположения границ будет указано:

| <b>I.</b> | <b>Сведения о документе</b>   |  |
|-----------|-------------------------------|--|
|           | Наименование документа        | Акт согласования местоположения границ земельного участка <u>66:41:0102003:XXX</u> |
|           | Автор документа               | Кадастровый инженер Петров И.С.  |
|           | Номер/дата документа          | 11.08.2016   |
|           | Количество листов в документе | 2  |

Если акт согласования местоположения границ передан в ОКУ, то должен быть заполнен реквизит 2 «Сведения о передаче документов в ОКУ», если истребован судом – реквизит 3 «Сведения об истребовании документов судом», если изъят – реквизит 4 «Сведения об изъятии документов»

**Вопрос 4. «Журнал учета актов».**

В разделе кол-во документов, какие документы имеются ввиду? В разделе дата осуществления кадастрового учета какую дату ставить? если при подаче заявления, например, о кадастровом учете изменений характеристик земельного участка, такая дата ОКУ не указывается нигде.

**Ответ:**

«Журнал учета актов» предназначен для регистрации скомплектованных для хранения актов и дополнительных документов, т.е. в графе «Кол-во документов/листов в них» следует указывать общее количество документов и листов в этих документах в соответствии с Описью документов дела (в нашем примере 5/6 : 5 документов=1 акт+4 расписки и 6 листов=2 листа акт + 4 листа расписки).

Информация графы «Дата осуществления кадастрового учета» необходима для соблюдения срока направления акта согласования и дополнительных документов в ОКУ. Дата выдачи кадастрового паспорта (выписки) по результатам учетных действий = дате принятия решения об осуществлении кадастрового учета.

Дополнительно обращаем Ваше внимание, что формы документов, содержащиеся в Рекомендациях по организации хранения и направления актов согласования местоположения границ земельных участков, **являются примерными и при необходимости могут быть доработаны кадастровым инженером.**

**Вопрос 5.**

А кадастровая палата отметку в получении где ставит? на сопроводительном письме? и потом мы данные отметки переносим в журнал учета и в лист заместитель? или как?

**Ответ:**

Кадастровая плата регистрирует все входящие документы, т.е. при получении сопроводительного письма с Актом согласования границ и(или) дополнительными

документами ему будет присвоен входящий номер. Отметку о получении можно поставить на Вашем экземпляре сопроводительного письма при передаче документов в ОКУ.

Регистрационные данные сопроводительного письма в ОКУ (входящий № и дата) Ассоциация СРО "МСКИ" рекомендовала указывать в графе 8 "Информация о получении ОКУ" Журнала учета актов согласования. В листе-заместителе должны быть указаны присвоенные кадастровым инженером реквизиты сопроводительного письма: исходящие номер и дата.

## **ВОПРОСЫ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

### **Вопрос 6.**

**Как образовать земельные участки под 4-х квартирным домом, отдельно для каждой или одной квартиры, квартиры имеют отдельные выходы, мест общего пользования нет?**

#### **Ответ:**

Если помещения в таком доме поставлены на кадастровый учет и зарегистрированы как квартиры, а здание дома стоит на учете как многоквартирный дом, то формирование 4-х ЗУ невозможно, поскольку ЗУ, занятый МКЖД является общим имуществом собственников помещений МКЖД и раздел его не предусмотрен действующим законодательством. Формирование такого (одного) ЗУ возможно только на основании проекта межевания территории (см. ст. 11.3 ЗК РФ), после постановки такого ЗУ собственники помещений вправе заключить соглашение о порядке пользования ЗУ по согласованной схеме.

Если же помещения в доме являются частью жилого дома (поскольку в силу ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые дома, части жилых домов и пр.) и именно на части зарегистрированы права в ЕГРП, то формирование 4-х ЗУ возможно на основании схем расположения ЗУ на КПП, утвержденных актом органа, уполномоченного на распоряжение ЗУ.

### **Вопрос 7.**

**На земельном участке (государственная собственность) в 2011 году было образовано несколько десятков частей для того, чтобы они были переданы в субаренду. Права на данные части не были зарегистрированы. В кадастровой выписке указана характеристика части (одинаковая для всех) – «Иные ограничения (обременения) прав». В настоящее время возникла необходимость либо изменения границ и площади некоторых существующих частей, либо формирования новых. В связи с этим у нас возникли следующие вопросы:**

1. Можно ли снять с кадастрового учета существующие части данного земельного участка? Если да, то каким образом?

2. Какова процедура изменения границ и площади существующих частей? Необходим ли акт органа местного самоуправления, который бы разрешал это изменение и присваивал им новую характеристику?

#### **Ответ:**

Снять с учета части возможно в период временного характера сведений по заявлению собственника земельного участка (в данном случае ОМС/ОГВ). Формирование новых частей из существующих частей нормами действующего законодательства не предусмотрено, вместе с тем, Законом о кадастре не предусмотрено оснований для приостановления/отказа в учете в случае пересечения границ части земельного участка с другой частью. Вносить изменения в сведения о частях затруднительней, нежели поставить на учет новые части.

### **Вопрос 8.**

**Необходимо образовать земельный участок путем перераспределения двух исходных земельных участков (не смежных) и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Вопрос - возможно ли в данном случае образовать ОДИН земельный участок?**

Ответ:

Согласно ст. 11.7 ЗК РФ при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. Соответственно несмежные ЗУ не могут участвовать в перераспределении.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок. (ЗК РФ говорит об одном ЗУ, а не о нескольких).

**Вопрос 9.**

На кадастровый учет по техническому плану на основании декларации об объекте недвижимости было поставлено 8 объектов. Далее выясняется, что заказчик в декларации указал неверный год постройки (т.е. вместо 1990 года, указали 2010 год). Теперь стоит задача внести изменения в кадастр в отношении года постройки. Соответственно это кадастровая ошибка. В соответствии с ч.6 п.15 ст.25 Закона о Государственном кадастре недвижимости кадастровый инженер исключается из СРО 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.

**Вопрос: правильно ли я понимаю, что исправление кадастровой ошибки в отношении года постройки здания или сооружения не является основанием для исключения из СРО?**

Ответ:

Для разрешения вопроса об основаниях аннулирования квалификационного аттестата кадастрового инженера необходимо проанализировать положения ст. 28 Закона о кадастре. Здесь принципиально 2 момента:

1. Кадастровую ошибку должен обнаружить ОКУ и принять решение о необходимости её устранения
2. Кадастровая ошибка допущена именно при определении местоположения объекта недвижимости

**Вопрос 10.**

**При разделе земельного участка на два ошибочно указан кадастровый номер дома на ЗУ1 вместо ЗУ2. Как исправить эту ошибку?**

Ответ:

Подготовить новый МП, где указать верно номер и в разделе «Заключения КИ» описать, что допущена ошибка. Если права на вновь образованные еще не зарегистрированы, то можно снять с учета (если временный статус сведений не изменён на учтенный).

**Вопрос 11.**

Ставим на ГКУ земельный участок, расположенный в г. Среднеуральск. Согласование с собственниками смежных земельных участков проводим посредством публикации в газете. Местом проведения собрания является место работы кадастрового инженера - г. Екатеринбург. Первый раз, отправив пакет, получили отказ. Одной из причин стало несоблюдение нормы закона (по мнению специалиста), а именно п.7, ст. 39, согласно которой согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное

место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами. Однако в Решении последняя фраза после запятой не была приведена. А место проведения собрания как раз-таки было согласовано кадастровым инженером с заказчиком кадастровых работ, являющимся также заинтересованным лицом.

Вопросы:

**1) зачем в таком случае проводить процедуру согласования через публикацию в газете, если все собственники найдены и можно собрать их личные подписи в Акт?**

**2) насколько это правомерно со стороны кадастровой палаты требовать кадастрового инженера согласовывать со всеми заинтересованными лицами и делать выводы на основании формулировок из законов ("Следовательно,....")**

Ответ:

Заказчику кадастровых работ дано право выбрать провести согласование:

- с установлением границ земельных участков на местности
- без установления границ

КИ дано право выбрать способ согласования (поскольку КИ использует сведения ГКН и может оценить наличие адреса правообладателя смежного земельного участка в ГКН):

- проведение собрания
- согласование в индивидуальном порядке.

Таким образом, проведение собрания в свою очередь может быть с установлением/без установления границ ЗУ на местности. Проведение собрания без установления границ на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположен земельный участок или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами. При этом, заинтересованными лицами признаются лица, обладающие смежными земельными участками на указанных в ч. 3 ст. 39 Закона о кадастре правах. Согласование местоположения границ земельного участка (категории земель - земли населенных пунктов) без установления на местности должно проводиться на территории населенного пункта, в границах которого он расположен. Возможность проведения собрания в ближайшем населенном пункте к месту расположения соответствующих земельных участков относится к земельным участкам иных категории (поскольку отсутствует признак расположения в границах населенного пункта). Оговорка "если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами" предусматривает возможность изменить общие правила по определению места проведения собрания (например, согласование местоположения границ земельного участка категории с/х может осуществляться на территории колхоза или же собрание на территории СНТ, что удобнее и ближе по согласованию с заинтересованными лицами).

*Допустим, что 60 из 100 членов СНТ, расположенного в п. Иволга Уездного района, зарегистрированы и проживают в г. Екатеринбурге, тогда общим собранием могут принять решение о проведении собрания в г. Екатеринбурге простым большинством голосов (тем самым изменить общее правило Закона о кадастре).*

Таким образом, изменение места проведения собрания без согласования с заинтересованными лицами недопустимо. Если же такое согласование с заинтересованными лицами получено, то об этом должно быть указано в публикации, и в разделе «Заключение кадастрового инженера».

## **Вопрос 12.**

**При перераспределении ЗУ меняли вид разрешенного использования земельных участков с вида «Сельскохозяйственное производство» и «Для ведения гражданами животноводства и свиноводство» на «Сельскохозяйственное использование». То есть использование земель - сельскохозяйственного назначения по сути не менялось.**

Ответ:

Согласно ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского

хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья,
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами,
- земли, занятые зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Вместе с тем, согласно ст. 79 ЗК РФ сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

К сожалению, в ГКН отсутствует такая характеристика ЗУ категории с/х назначения как угодья. Однако, можно сориентироваться по кадастровой стоимости, так в частности для определения угодья или нет можно воспользоваться (удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (далее - УПКСЗУ):

1 группа - земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.

2 группа - земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

3 группа - земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

4 группа - земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности.

5 группа - земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.

6 группа - прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками.

Конкретные размеры УПКСЗУ на территории субъекта установлены актом ОИВ субъекта РФ. Таким образом, если "исходные" ЗУ подпадают под 1 группу ВРИ - значит это угодья. Следовательно, ОКУ правомерно сделал отказ.

Но безвыходных ситуаций не бывает...

1. если "исходные" имеют разные ВРИ, то 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. Таким образом, можно привести в соответствие ВРИ исходных ЗУ (к примеру по классификатору код 1.0 - сельскохозяйственное использование, которое включает в себя содержание ВРИ с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции).

Если же исходные ЗУ по УПКЗУ не относятся к 1 группе ВРИ (не с/х угодья), то возможно сдать новое обращение в ОКУ, где в «Заключении КИ» прописать, что поскольку исходные ЗУ не являются угодьями, соответственно на них распространяются градостроительные регламенты и собственник имеет право выбирать ВРИ самостоятельно.

### **Вопрос 13.**

**Помогите пожалуйста разобраться в вопросе перераспределения с землями. У нас в собственности участок 15 соток с прямоугольной конфигурацией, мы его с одной стороны расширили и у с другой немного убавили при этом площадь не изменилась. Приходи в администрацию говорим давайте перераспределим и сделаем земельный участок так как он фактически используется. На что администрация говорит хорошо, только заплатите площадь которую вы себе добавили с одной стороны, а за то что вы отдадите в земли мы вам учитывать не будем. При этом площадь отдаваемого з.у и площадь которую берем из земель равноценная.**

#### **Ответ:**

На сколько следует из вопроса, «исходный» ЗУ находится в частной собственности. В данном случае ОМС не верно трактует нормы ЗК РФ, поскольку п. 5 ст. 39.28 ЗК РФ установлено, что увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

При этом, если площадь ЗУ не увеличивается, следовательно, платить не за что.

### **Вопрос 14.**

**Образовываю чзу. В характеристике части в межевом плане обычно заполняли устанавливаемое обременение. Но в Департаменте лесного хозяйства настаивают, чтобы в характеристике было указано местоположение.**

#### **Ответ:**

Согласно п. 55 приказа 412 в разделах текстовой части межевого плана характеристика части земельного участка указывается на основании:

сведений ГКН - в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на измененных или уточняемых земельных участках;

сведений ГКН о зоне с особыми условиями использования территории - в отношении образуемых частей земельных участков;

актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, в том числе предварительных, вступивших в законную силу судебных актов - в отношении образуемых частей земельных участков. Копии таких документов включаются в состав Приложения.

При отсутствии документа, подтверждающего устанавливаемое ограничение (обременение) права, в графе 5 реквизита "5" раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях", реквизита "2" раздела "Сведения об измененных земельных участках и их частях", реквизита "5" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях" и реквизита "2" раздела "Сведения об образуемых частях земельного участка" указывается цель образования части (например, "Часть земельного участка формируется в целях передачи в аренду"), и в разделе "Заключение кадастрового инженера"



дополнительно указывается цель формирования такой части и отсутствие подтверждающего документа.

Вместе с тем, имеется приказ ДЛХ об утверждении проектной документации, что является основанием для формирования части.

### **Вопрос 15.**

**ОКУ приостановил кадастровый учет ЗУ путем перераспределения, поскольку не указан номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав таких образуемых земельных участков, и площадь такой территории. Не можем понять в чем дело, в заключении кадастрового инженера все, что нужно прописали.**

Ответ:

В Заключении КИ указано:

Так как в действующую XML схему, используемую для формирования межевого плана, не внесены изменения, позволяющие указывать номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав таких образуемых земельных участков, и площадь такой территории, поэтому данные сведения указаны в заключении кадастрового инженера. Кадастровый номер квартала, в котором расположена территория: 66:00:0000000. Площадь территории: 10.15 Га

Вместе с тем, в приостановке ОКУ указано.... номер кадастрового квартала, в границах которого располагается территория, включаемая в состав таких образуемых земельных участков, и площадь такой территории ....

Вы же указываете площадь квартала, а не площадь территории, присоединяемой за счет земель. Т.О., можно написать: «площадь исходного ЗУ составляет 750 кв.м., площадь включаемой территории земель кадастрового квартала 66:00:0000000 в состав образуемого ЗУ составляет 390 кв.м., тем самым площадь образуемого ЗУ составляет 1140 кв.м., что соответствует утвержденной постановлением ОМС схеме расположения ЗУ на КПТ.

### **Вопрос 16.**

**Ряд вопросов относительно разработки градостроительной документации.**

- 1) Кто имеет право разрабатывать проект планировки территории? Требуются ли для этого специальные свидетельства, аттестаты, членства в СРО и прочие документы?
- 2) Кто имеет право разрабатывать проект межевания территории? Требуются ли для этого специальные свидетельства, аттестаты, членства в СРО и прочие документы?
- 3) Может ли выступать заказчиком по разработке проекта межевания любое лицо или же заказчиком может быть только орган государственной власти?
- 4) Допускается ли внесение изменений в существующий и утвержденный проект межевания территории с его последующим повторным утверждением любым лицом или же это может делать только организация, разработавшая изначальный проект межевания?

Ответ:

Необходимо обратить ваше внимание на Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 373-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации". С 01.01.2017 Уточнен порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории. Скорректированы ГрК РФ и иные законодательные акты. Поправки направлены на совершенствование регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечение комплексного и устойчивого развития территорий. В ГрК РФ разделены понятия "линейные объекты" и "красные линии" и введено самостоятельное "линейные объекты". Кроме того, включены термины "элемент планировочной структуры" и "деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории". Установлены дополнительные требования к карте градостроительного

зонирования и градостроительному регламенту. Сокращен состав документации по планировке территории. Теперь она включает только 2 документа - проект планировки и проект межевания. Градостроительный план земельного участка отнесен к информационным документам. Вместе с тем застройщики, как и ранее, должны представлять его для получения разрешения на строительство. При этом в плане предусмотрено больше информации. Он выдается на 3 года. Проект планировки территории, как и ранее, служит основой для разработки проекта межевания. Однако не во всех случаях. Исключением являются ситуации, когда в границах территории не планируется вести деятельность по комплексному и устойчивому развитию либо размещать линейные объекты. Кроме того, существенно расширен состав основной части проекта планировки и материалов по его обоснованию. Проект межевания разделен на основную часть, подлежащую утверждению, и материалы по его обоснованию. Основная часть содержит текстовую часть и чертежи межевания. Закреплены положения об инженерных изысканиях для подготовки документации по планировке.

Ранее решения о подготовке документации по планировке территории принимали уполномоченные органы исполнительной власти и местные власти. Согласно поправкам, некоторым лицам такое решение не потребуется. Это те, с кем заключены договоры о развитии застроенных территорий, договоры о комплексном освоении территории, правообладатели подлежащих реконструкции линейных объектов и др. Они сами обеспечивают подготовку документации на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки. Кроме того, регламентированы различные типы процедур комплексного развития территории. Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 г., кроме положений, для которых установлены иные сроки.

Согласно ст. 41 Градостроительного кодекса РФ при подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

В соответствии с ч. 8 ст. 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случая, указанного в части 8.1 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств. Важен еще и объект, для размещения которого разрабатывается документация (линейный федерального/регионального/местного значения). Тем самым ГрК определяет, что уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения. Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения. Органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий. Органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения (за исключением случая,

установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки).

Непосредственное (физическое) выполнение работ по подготовке проекта планировки могут осуществлять любые лица. Заказчиком также может быть любое лицо, но вопрос не в том, кто заказывает (оплачивает), а в том утвердит ли ОМС представленный ПП или ПМТ.

Предлагать ОМС внесение изменений в ПП и ПМТ может также любое лицо и делать это может не только организация, разработавшая изначальный проект межевания.

#### **Вопрос 17.**

**Здание (склад) площадью 79,7 кв.м. стоит на ГКУ как ранее учтенное и на него зарегистрировано право. К зданию была пристроена часть (еще один склад) площадью 33,5 кв.м. и в 2008г. получен технический паспорт с отметкой "Здание реконструировано. Разрешение не предоставлено". Реконструированное здание площадью 113,2 кв.м. также стоит на ГКУ как ранее учтенное, но сведения в ЕГРП о нем отсутствуют. Заказчику необходимо, чтобы в ГКН и ЕГРП содержались сведения о здании площадью 113,2 кв.м. Подскажите, пожалуйста, как действовать в данном случае?**

#### **Ответ:**

Без разрешительных документов на реконструкцию права зарегистрировать невозможно, исключение - признавать право собственности на реконструированное здание через суд, но это более затратно, нежели обратиться в ОМС с заявлением о получении разрешения на реконструкцию, а после на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта.

#### **Вопрос 18.**

**Вопрос по формированию технического плана по перепланировке помещения (квартиры в многоквартирном доме). Имеются документы: проект на перепланировку, разрешение на перепланировку. Надо ли получать разрешение на ввод в эксплуатацию всего здания, в связи с перепланировкой одной квартиры, площадь квартиры уменьшилась за счет возведения внутренних перегородок.**

#### **Ответ:**

Согласно ст. 25 ЖК РФ:

1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии со ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который 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». Таким образом, из перечисленных Вами (проект на перепланировку, разрешение на перепланировку) следует, что Акт приемочной комиссии отсутствует, что свидетельствует о незаконности юридической процедуры перепланировки.

Об этом письма Министерства экономического развития РФ от 30 апреля 2015 г. N ОГ-Д23-6026 "Относительно государственного кадастрового учета изменений жилых помещений в результате перепланировки", Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" от 1 августа 2014 г. N 10-0716-АГ «О направлении позиции»

#### **Вопрос 19.**

**Ставим на кадастровый учет помещение (гаражный бокс) по декларации, пришла приостановка, что ТП подготовлен на основании ненадлежащего документа.**

Ответ:

Чтобы гаражный бокс поставить на ГКУ по декларации, в состав ТП необходимо включить информацию в виде письменных ответов БТИ (что нет техпаспорта на здание или помещение), архива ОМС (что нет проектной документации и разрешения на ввод) и написать об этом в разделе «Заклучение КИ», также см. письмо Минэкономразвития РФ от 08.08.2014 № ОГ-Д23-6113.

**Вопрос 20.**

**Пришла приостановка, что представленная в составе МП схема расположения земельного участка на КПТ не соответствует предъявляемым к ней требованиям.**

Ответ:

Согласно ст. 11.3 ЗК РФ 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.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с п. 9 ст. 11.10 ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа. В случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Таким образом, для юридических лиц предусмотрено, что СРЗУ на КПТ должна быть подготовлена в форме электронного документа.

Согласно ч. 6.1 ст. 38 Закона о кадастре в случае образования земельного участка в соответствии с утвержденными схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков обязательным приложением к межевому плану является данная схема, этот проект или эта проектная документация, за исключением случая, если проект межевания территории уже представлялся в орган кадастрового учета.

Также см. письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 20 октября 2015 г. N 10-3695-КЛ «О направлении позиции»

**Вопрос 21.**

Добрый день. Возник вопрос: кадастровый инженер работает в «Панораме». Линейное сооружение расположено на территории более одного кадастрового квартала. Программа не позволяет подготовить документ по данной хмл-схеме. Есть ли алгоритмы решения? Обменный файл не могу найти. Благодарю за помощь

Ответ:

Вопрос по формированию объекта в конкретном программном продукте необходимо адресовать разработчикам программы.

Хмл-файл для ОКС, расположенного на территории нескольких кадастровых районов (но в пределах одного кадастрового округа), должен быть подготовлен в соответствии с хмл-схемой, утвержденной приказом Росреестра от 13.10.2015 №П/535 (GKUOKS\_\*.zip)

Ссылка на приказ и схему (п.3.5): <https://rosreestr.ru/site/ur/poluchit-svedeniya-iz-egrp/xml-skhemy/>

**Вопрос:**

Благодарю. А если дорога идет по двум округам? Екатеринбург – Пермь. 00:00:0000000. Ставить частями?

**Ответ:** В соответствии с правилами присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, утвержденными приказом Минэкономразвития №144 от 04.04.2011, в случае если объект недвижимости располагается одновременно на территории нескольких кадастровых округов, кадастровый номер такому объекту присваивается в кадастровом квартале с учетным номером "0:0:0", границы которого совпадают с границами кадастрового округа "Общероссийский".

Хмл-схема, утвержденная приказом Росреестра от 13.10.2015 №П/535 (GKULOXS\_\*.zip), предусматривает, что в отношении объектов, расположенных на территории более чем в одном кадастровом округе, технический план оформляется в виде ZIP-архива, включающего XML-файл, содержащий семантические сведения о линейном сооружении, и XML-файлы, содержащие семантические сведения об условных частях линейного сооружения, а также один или несколько файлов с расширением PDF или JPG прилагаемых документов.

Подготовленный технический план направляется для учета в Федеральную кадастровую палату.