

**Ответы на вопросы кадастровых инженеров, поступившие в адрес
СРО НП «УРАЛЗЕМСОЮЗ» (выборка за ноябрь-декабрь 2015г.)**

1. В результате выполнения кадастровых работ был подготовлен технический план в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления о государственном кадастровом учете изменений жилого помещения (квартиры).

По сведениям ГКН общая площадь квартиры – 56.5 кв.м. При проведении обследования для подготовки технического плана, выявлено, что общая площадь изменилась в связи с изменением внутренней планировки помещений и составила 54,0 кв.м.

Заказчиком предоставлено письмо Отдела архитектуры и градостроительства администрации ГО, подтверждающее, что получение Разрешения на строительство (перепланировку) объекта не требуется (ссылаясь на статью 51, часть 17, п. 4 градостроительного кодекса («выдача разрешения на строительство не требуется в случае: ...4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом»)).

ОКУ принято решение о приостановлении: «не предоставлен документ, подтверждающий завершение переустройства (или) перепланировки» (акт приемочной комиссии).

Правомерно требование Акта приемочной комиссии органами кадастрового учета?

В соответствии с п. 7, 9.1 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

- согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;*
- определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;*

Ст. 25 ЖК РФ дает понятия переустройства и перепланировки:

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.

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

Согласно постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

В соответствии со ст. 26 ЖК РФ 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 о согласовании, форма которого утверждена 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».

Ст. 28 ЖК РФ закреплено, что 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».

Также необходимо отметить, что в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) указано, что рассматривая споры, вытекающие из самовольной реконструкции помещений и строений, следует иметь в виду, что понятие реконструкции дано в п. 14 ст. 1 ГрК РФ. Согласно указанной норме под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном ГрК РФ, тогда как возможность перепланировки и переустройства жилого помещения предусмотрена ЖК РФ.

Положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ 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"), однако не применяются в случае перепланировки, переустройства (переоборудования) жилого помещения.

2. Законно ли требование кадастровой палаты при постановке на учет многоквартирного дома включать в состав тех.плана копию решения органа, уполномоченного присваивать адреса объектам недвижимости?

*В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть указаны реквизиты документа о присвоении адреса вводимому в эксплуатацию объекту капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром, такое требование предусмотрено *(б) приложение 2 к приказу 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".

Согласно подп. 7 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в ГКН вносятся сведения об адресе объекта недвижимости.

Согласно п. 7 постановления Правительства РФ от 19 ноября 2014 г. N 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов" присвоение объектам адресации адресов и аннулирование таких адресов осуществляется уполномоченными органами по собственной инициативе или на основании заявлений физических или юридических лиц, указанных в пунктах 27 и 29 настоящих Правил.

При этом присвоение объекту адресации адреса в отношении зданий осуществляется:

- в случае выдачи (получения) разрешения на строительство здания,
- выполнения в отношении здания, сооружения и объекта незавершенного строительства в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком здании, сооружении и объекте незавершенного строительства, при постановке здания, сооружения и объекта незавершенного строительства на государственный кадастровый учет (в случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для строительства или реконструкции здания, сооружения и объекта незавершенного строительства получение разрешения на строительство не требуется).

Если по каким-либо причинам ОМС не указал реквизиты документа о присвоении адреса вводимому в эксплуатацию объекту капитального строительства, и в составе Приложения ТП такой акт отсутствует, либо не представлен отдельным документом с заявлением, ОКУ не сможет запросить акт ОМС о присвоении адреса в порядке межведомственного взаимодействия и примет решение о приостановлении кадастрового учета.

3. в ОКУ подано заявление об учете земельного участка, межевой план подготовлен на основании решения ОМС о предварительном согласовании предоставления (далее – ПСП), которым утверждена схема расположения образуемого участка. По результатам рассмотрения документов ОКУ вынесено решение о приостановлении осуществления кадастрового учета по причине того, что в постановлении Главы ГО образуемому земельному участку был установлен вид разрешенного использования – огородничество, который по Правилам землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) является вспомогательным. После получения решения о приостановлении кадастровый инженер обратился в ОМС и получил ответ, что вид разрешенного использования «огородничество» определен ПЗЗ в территориальной зоне, в которой находится данный участок и отказался вносить изменения в решение о ПСП.

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом РФ классификатора видов

разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии со ст. 37 ГрК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

П. 52 приказа МЭР № 412 установлено, что вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям ГКН о виде разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. В таких случаях вид разрешенного использования образуемого (образуемых) земельного участка в реквизите "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" указывается при наличии оформленной на основании градостроительного регламента в произвольной форме декларации заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка либо при наличии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка (декларация или копия акта, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования земельного участка внесены в межевой план, включаются в состав Приложения).

При этом в МП, и решении о ПСП указан вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка, тогда как в соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Таким образом, ОКУ принимает решение о приостановлении учета, если в акте ОМС (об утверждении схемы/предварительном согласовании предоставления) прописан вспомогательный вид разрешенного использования и отсутствует основной вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ.

3.1. Имеет ли право кадастровый инженер ставить под сомнение законность того или иного решения Главы, т.к. в решении о приостановке в учете для устранения причин приостановки заявителя направляют именно к кадастровому инженеру?

В данном случае, к сожалению, КИ не может ставить под сомнение, но может при выполнении работ письменно предупредить заказчика кадастровых работ о возможной причине приостановления кадастрового учета, поскольку ВРИ ЗУ по ПЗЗ является вспомогательным.

3.2. Какие рычаги есть у кадастрового инженера (и есть ли вообще), чтобы побудить Главу правильно принимать решения в соответствии с Правилами землепользования и застройки, если всё-таки приложенное постановление не соответствует нормам действующего законодательства?

Только направлять заказчика работ с просьбой вносить изменения или обращаться самостоятельно с подобными решениями ОКУ.

3.3 Что необходимо сделать в данной сложившейся ситуации кадастровому инженеру, чтобы он смог закончить данную работу кадастровым учетом земельного участка или в подобной ситуации это сделать просто невозможно?

До внесения изменений в решение о ПСП провести ГКУ не представляется возможным.

4. Для постановки на учет ОКС – линия связи (волоконно-оптические линии связи - ВОЛС) необходимо подготовить документы на земельные участки, через которые проходит вся магистраль и отводы. Какие имеются варианты оформления земельных участков?

Формирование земельного участка из земель и(или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентировано ст. 11.3 ЗК РФ. В случае образования земельного участка для строительства/реконструкции линейного объекта федерального, регионального, местного значения необходим проект межевания территории (см. ст. 43 Градостроительного кодекса РФ).

Варианты оформления прав:

Статья 39.23 ЗК РФ предусматривает, что основанием для установления сервитута является Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка (более подробно глава V.3. "Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности").

Обратите внимание на п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ, согласно которому в случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

2. Ст. 39.33 ЗК РФ определены случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута:

- капитальный или текущий ремонт линейного объекта;*
- размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.*

В п. 11 постановления Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов" указаны линии и сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

В силу ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;*

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Использование в соответствии со ст. 39.33 ЗК РФ земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании разрешений уполномоченного органа. В разрешении на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются кадастровый номер земельного участка в случае, если планируется использование всего земельного участка, или координаты характерных точек границ территории в случае, если планируется использование земель или части земельного участка. Указанное разрешение уполномоченного органа не дает лицу, в отношении которого оно принято, право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

Таким образом, если для прокладки линии связи (волоконно-оптические линии связи - ВОЛС) необходимо получение разрешения на строительство, то земельные участки (части) должны быть оформлены на праве аренды/сервитута, если разрешение на строительство не требуется – на основании разрешения на использование земель или земельного участка.

5. С кем и каким способом проводить согласование местоположения границ земельного участка, если на смежный участок в ГКН отсутствуют сведения об адресе правообладателя (права на такой участок зарегистрированы/не зарегистрированы в ЕГРП)?

На первый взгляд напрашивается однозначный ответ, что при отсутствии в ГКН и ЕГРП сведений о правообладателе – земельный участок находится в государственной (неразграниченной) собственности, и необходимо провести согласование с представителем ОМС. На практике возникают ситуации, когда ОМС отказывает в согласовании, поскольку располагает сведениями об отводе или предоставлении смежного земельного участка, то есть что имеется правообладатель земельного участка (на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и т.п.).

В силу ст. 39 Закона о кадастре кадастровый инженер определяет способ проведения согласования (посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом).

В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями, предусмотренными пунктами 8 и 21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (при наличии таких сведений), либо публикуется в порядке, установленном для официального

опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения.

Таким образом, в целях недопущения нарушений прав правообладателей смежных земельных участков, необходимо обратиться в ОМС (за личной подписью) и одновременно сделать публикацию о проведении собрания о согласовании местоположения границ.

Кроме того, необходимо обратить внимание, что не всегда ОКУ принимает публикацию в качестве надлежащего согласования.

Для примера ситуация, возникшая на практике:

Уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 66:00:0000000:1, смежным является – 66:00:0000000:2. В КПП 66:00:0000000 отсутствует адрес правообладателя смежного земельного участка 66:00:0000000:2, также такой адрес отсутствует в КВЗУ на 66:00:0000000:2, что позволяет опубликовать извещение о проведении собрания по согласованию границ земельного участка. Но в ГКН имеются сведения о зарегистрированных в ЕГРП правах на земельный участок 66:00:0000000:2.

Проблема (временная) обусловлена недоработкой АИС ГКН в том, что при наличии в ГКН сведений о зарегистрированном в ЕГРП праве, адрес правообладателя 66:00:0000000:2 указывается лишь в КВЗУ на 66:00:0000000:1.

Поэтому для принятия решения о возможности проведения согласования посредством публикации использовать КПП (или КВЗУ на смежный) бывает недостаточно (при условии, что в ГКН есть сведения о правах на смежный участок из ЕГРП), желательно еще проверить наличие адреса правообладателя смежного участка, получив КВЗУ на уточняемый земельный участок.

Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 22.04.2014 № 890-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Топиной Маргариты Вячеславовны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 части 8 статьи 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» п. 1 ч. 8 ст. 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» призван обеспечить необходимые гарантии для уведомления заинтересованных лиц о предстоящем проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка в случае, если индивидуальное оповещение об этом событии путем направления почтового отправления невозможно или же не дало позитивного результата.

Вместе с тем, согласно Апелляционному определению СК по гражданским делам Верховного Суда Удмуртской Республики от 14.05.2014 по делу № 33-1635/2014 признаны незаконными: решения ФГБУ "ФКП Росреестра", в лице филиала по Удмуртской Республике, о приостановлении осуществления кадастрового учета; решения об отказе в снятии приостановления, об отказе в учете изменений объекта недвижимости.

Фабула дела:

Деминов М.Н. является собственником земельного участка, расположенного по адресу: "адрес", что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ. Согласно кадастровой выписке о земельном участке от 22.07.2013г. N границы земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером N в соответствии с требованиями земельного законодательства не установлены.

Собственниками смежного земельного участка в равных долях (по 1/2 доле каждый) с кадастровым номером N, расположенного по адресу: "адрес", согласно кадастровой выписке о земельном участке от 22.07.2013г. N, являются Горбунов М.П. и Костина О.В. Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.

11.09.2013 г. заявитель обратился в орган кадастрового учета с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учёта изменений объекта недвижимости с кадастровым номером N.

08.10.2013г. Отделом кадастрового учёта N 2 Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Удмуртской Республике принято решение N о приостановлении осуществления кадастрового учёта по причине отсутствия надлежащим образом выполненного межевого плана. Указано, что в представленном межевом плане отсутствует извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка с кадастровым номером N, направленное по адресам правообладателей смежного земельного участка с кадастровым номером N Костиной О.В. ("адрес") и Горбунову М.П. ("адрес").

Представителем органа кадастрового учёта не оспаривалось, что на обращение заявителя от 16.07.2013г. о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости в виде кадастровой выписки об объекте недвижимости в объеме разделов КВ.1-КВ.6, ему была выдана кадастровая выписка от 22.07.2013 г. N о правообладателях земельного участка с кадастровым номером N, в качестве которых указаны Горбунов М.П. и Костина О.В., со ссылкой на то, что почтовые адреса и (или) адреса электронных почт, по которым осуществляется связь с правообладателями земельного участка, в ГКН отсутствуют.

С учётом данного обстоятельства, суд пришёл к выводу о том, что в связи с отсутствием в ГКН на момент проведения межевания земельного участка заявителя сведений об почтовых адресах правообладателей смежного земельного участка с кадастровым номером N, процедура согласования местоположения границ земельного участка N посредством опубликования извещения в районной газете "Пригородные вести" от ДД.ММ.ГГГГ. о проведении соответствующего собрания ДД.ММ.ГГГГ. применена кадастровым инженером правомерно, и не противоречит закону.

Последующее внесение в ГКН сведений об почтовых адресах правообладателей смежного земельного участка с кадастровым номером N не может свидетельствовать о несоответствии представленного заявителем для кадастрового учета изменений объекта недвижимости межевого плана установленным требованиям и необходимости согласования местоположения границ земельного участка путем направления извещения о проведении собрания по указанным адресам правообладателей смежного участка, поскольку на момент проведения кадастровых работ по установлению границ земельного участка заявителя сведения о почтовых адресах собственников смежного участка с кадастровым номером N в ГКН отсутствовали.

6. Есть земельный участок (для размещения домов многоэтажной жилой застройки), находится в общей долевой собственности. На нем достроен блокированный жилой дом 2 этажа, на 5 собственников (по ПЗЗ зона блокированной застройки). На учете стоит ОКС – ОНС назначение нежилое (общая долевая собственность).

Как поставить на учет все это? (менять разрешенное, делить участок и ставить как 5 домов? или все-таки как многоквартирник? или как лучше?)

Согласно п. 2, п. 3 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, дается расшифровка:

- жилые дома блокированной застройки - это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

- многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В письме МЭР от 29.04.2013 № ОГ-Д23-2551 «О предоставлении земельных участков для строительства жилого дома блокированной застройки» указывается, что для каждого

из названных объектов недвижимости необходимо установить физические, явные отличительные признаки, такие как: количество этажей, размер площади, количество выходов, наличие помещений и территорий общего пользования. Более того, определение назначения помещения через семейные отношения, в частности путем установления количества проживающих в нем семей (одной или несколько), также нельзя назвать удачным в силу изменчивости данного признака.

По мнению Департамента недвижимости, исходя из вышеупомянутого определения "жилой дом блокированной застройки", каждый блок такого дома может располагаться на самостоятельном земельном участке. Таким образом, в отношении каждого блока может быть сформирован самостоятельный земельный участок.

Однако образование самостоятельных земельных участков под блоками-секциями дома блокированной постройки представляется возможным, если продажа построенного дома блокированной застройки будет осуществляться отдельно по блокам. В этом случае необходимо разделить земельный участок на соответствующее количество блоков, входящих в дом блокированной застройки, в порядке, установленном статьей 11.4 Земельного кодекса. Департамент недвижимости считает, что раздел земельного участка под расположенными на нем блоками дома блокированной застройки возможен после ввода в эксплуатацию такого дома и государственной регистрации права застройщика на него.

В письме МЭР от 28.11.2013 № Д23и-5648 «Об отнесении объектов недвижимости к жилому или многоквартирному дому, размещении домов блокированной застройки на одном земельном участке» сообщено, что конструктивные особенности зданий и их назначение (жилой дом или многоквартирный дом) определяются проектной документацией.

В действующем законодательстве отсутствуют ограничения в отношении количества зданий, в том числе жилых домов, и сооружений, расположенных на одном земельном участке.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, строительство жилых домов блокированной застройки может осуществляться на одном земельном участке, сформированном для их строительства.

Вместе с тем, при формировании земельных участков необходимо принимать во внимание положения статьи 35 Земельного кодекса, в частности, отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случая отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, строительство жилых домов блокированной застройки может осуществляться на одном земельном участке, сформированном для их строительства, при этом с учетом части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях эксплуатации указанных жилых домов, каждый блок должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном для его использования (эксплуатации).

7. Заказчику принадлежат на праве собственности 2 комнаты в квартире. При обследовании (осмотре) выявлено, что объект, в котором расположены комнаты, фактически представляет собой квартиру общей площадью 51,3 кв. м, состоящую из 2 комнат. По данным ГКН квартира стоит на учете, но сведения о площади квартиры отличаются от фактической площади (общей площадью 50,5 кв.м по данным БТИ). Каков порядок действий для учета изменений площади квартиры?

Для учета изменений площади помещения (квартиры) безусловно необходим технический план, требования к которому утверждены приказом Министерства экономического развития РФ от 29.11.2010 № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке». Заказчиком кадастровых работ может быть любое лицо.

*Вместе с тем, кадастровому инженеру необходимо убедиться, что изменение площади не связано с перепланировкой/переустройством жилого помещения. Кроме того, в ГКН должны быть сведения, что принадлежащие заказчику комнаты «привязаны» к квартире, что можно выяснить путем получения кадастровых паспортов на комнаты, поскольку согласно *(7) приложения 2 к приказу Министерства экономического развития РФ от 25.08.2014 № 504 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории» в кадастровом паспорте помещения строка «Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната» заполняется, если кадастровый паспорт помещения выдается на комнату в квартире.*

В случае если такой привязки в ГКН нет, необходимо обратиться в ОКУ с заявлением об исправлении технической ошибки.

Поскольку в силу ст. 20 Закона о кадастре с заявлением об учете изменений вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, заказчику необходимо зарегистрировать право собственности на квартиру в целом, а после обратиться с заявлением об учете изменений в ОКУ.