

ВОПРОС-ОТВЕТ
СЕНТЯБРЬ-ОКТЯБРЬ 2016

1. Вопрос:

05.07.2016 подготовлен техплан на жилой дом на основании декларации, заполненной собственником земельного участка. ОКУ приостановил кадастровый учет, ввиду несоответствия представленных документов по форме и содержанию. Прошу пояснить причину приостановки.

Ответ:

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" внес изменения в ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре, которые вступили в силу 04.07.2016. С указанной даты сведения о здании - объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации. Также см. письмо филиала ФГБУ (размещено на сайте СРО: <http://sromski.ru/01.01.04.02/1451.aspx>).

2. Вопрос:

При уточнении границ участка заказчика выяснилось, что смежный земельный находится в постоянном бессрочном пользовании у лица, который умер. Вопрос, готовить ли нам публикацию в газету или же правильнее будет заверить акт согласования границ представителем администрации, к межевому плану прикрепить свидетельство о смерти и в заключении КИ прописать ситуацию?

Ответ:

Право постоянного бессрочного пользования сохраняется у нового правообладателя расположенного на нем здания, так как согласно ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Прекращение права постоянного бессрочного пользования предусмотрено ст. 45 ЗК РФ, в частности право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 настоящего Кодекса и по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно:

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными настоящим Кодексом;

3) утратил силу с 01.04.2015. – Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ.

3. Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком по основаниям, указанным в подп. 1 п. 2 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 54 настоящего Кодекса, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Как видите, законом не предусмотрено такого основания прекращения права постоянного бессрочного пользования - смерть землепользователя. В данной ситуации необходимо использовать все возможные способы согласования, поскольку на ЗУ может располагаться ИЖД (который мог быть унаследован), а права на ЗУ не переоформлены. Во избежание в дальнейшем споров относительно местоположения границ проведите согласование с ОМС, и сделайте публикацию извещения. В Заключении КИ опишите, что правообладатель умер.

3. Вопрос.

Возможно ли подготовить межевой план на образование части земельного участка из земель лесного фонда, если границы исходного земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Ответ:

Приказ № 412 позволяет формировать межевой план по образованию части земельного участка. Закон о кадастре не содержит каких-то запретов или ограничений, соответственно, препятствий к выполнению кадастровых работ по образованию части нет.

4. Вопрос:

Имеет ли право субарендатор (срок аренды 43 г.) участвовать в согласовании границ (а не арендатор земельного участка), если в договоре субаренды земельного участка прописано: «На Субарендатора распространяются все права арендатора земельного участка, предусмотренные законодательством РФ и Свердловской области, настоящим договором»?

Ответ:

Закон о кадастре не предусматривает проведение согласования с субарендатором (ст. 39), а только с арендатором (либо его представителем - это может быть и субарендатор, действующий в силу нотариально удостоверенной доверенности).

5. Вопрос:

Заказчик СНТ попросил сформировать и поставить на ГКУ земельный участок из земель общего пользования СНТ (под домиком сторожа). Подготовили Схему расположения ЗУ на КПП. Пришел из Администрации отказ, что нужно готовить проект межевания территории. Правомочен ли отказ?

Ответ:

Не совсем корректен отказ Администрации, четко утверждающей, что нужен ПМТ. Так согласно ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" до 1 января 2018 года допускается утверждение проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

До 1 января 2020 года в случае, если в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 года № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) утвержден проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, раздел земельного участка, предоставленного указанному объединению или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки данной территории. При этом утверждение проекта планировки данной территории и проекта межевания данной территории не требуется.