

ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ

кадастровых инженеров, поступившие к семинару 24.04.2017г.

(отвечает Управление Росреестра по Свердловской области и филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области)

1. *О возможности инициирования кадастровым инженером, выявившим земельные участки, подлежащие снятию с ГКУ в силу ч. 3 ст. 70 Закона № 218-ФЗ, при выполнении кадастровых работ. Процедура снятия с учета такого участка путем подачи обращения в орган регистрации прав.*

Ответ: Управление совместно с Филиалом начали подготовительные работы для реализации положений ст. 70 Закона № 218-ФЗ (выявление и оценка количества ЗУ, подлежащих снятию). Вместе с тем, порядок снятия таких ЗУ установлен п. 181 Порядка ведения ЕГРН – ОРП выявляются ЗУ после чего возможны 3 варианта действий в зависимости от наличия необходимой информации:

1) *направление уведомления собственнику исходного ЗУ или собственнику ОН на таком ЗУ о необходимости ГРП – через 6 мес. ЗУ снимается с ГКУ (если нет заявлений о правах),*

2) *если нет сведений об исходных ЗУ или ОН – направление запроса (о разграничении, о правах на ЗУ) в уполномоченные ОГВ/ОМС – через 3 мес. ЗУ снимается в ГКУ.*

Указанный Порядок не содержит возможности инициирования КИ процедуры снятия ЗУ с ГКУ, более того КИ не обладает необходимой информацией позволяющей осуществить процедуру снятия ЗУ с ГКУ.

Вместе с тем, обращения КИ в ОРП будут рассмотрены в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации".

2. *Подземный паркинг находится в долевой собственности ряда лиц. С 01.01.2017 г. согласно 218-ФЗ собственникам доли в паркинге зарегистрировать право собственности на конкретное машино-место, при наличии соглашения о выделе долей или протокола собрания, подписанного всеми собственниками. Местонахождение нескольких собственников неизвестно, подписать соглашение всеми собственниками не представляется возможным. Как зарегистрировать в таком случае права на машино-места остальным собственникам?*

Ответ: При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества (ч. 3 ст. 252 ГК РФ).

Таким образом, в указанной ситуации выход единственный – выдел доли в судебном порядке в виде конкретного ОН с определенными характеристиками (машино-место). Кроме того, желательно, чтобы в резолютивной части решения суда было указано, что судебный акт является основанием для внесения изменений относительно площади паркинга (уменьшение площади за счет выдела из сооружения, здания или помещения).

3. Как и на основании каких документов должна исправляться реестровая (ранее кадастровая) ошибка, если её наличие выявил не регистратор, а собственник участка?

Ответ: положения Закона №218-ФЗ не содержат запрет на исправление реестровой ошибки по инициативе собственника. При этом должны быть приложены необходимые документы для исправления реестровой ошибки (МП, ТП, КПП, акт обследования, если ранее в таких документах КИ допущена ошибка, или решение суда об исправлении РО, а также док-ты, полученные по межвед. взаимодействию, если ранее в таких документах была РО)

В соответствии с ч. 3 ст. 61 Закона о регистрации, реестровая ошибка – это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом о регистрации.

Реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Таким образом, в случае если у собственника есть основания полагать, что в сведениях ЕГРН, содержится реестровая ошибка, в орган регистрации прав необходимо представить заявление об исправлении реестровой ошибки и документ (межевой план), подготовленный в целях ее исправления, или вступившее в законную силу решение суда.

4. *Каким образом должна осуществляться регистрация права собственности на участок в саду, если он образован из земель сада, ранее предоставленных в совместную собственность и выделен общим собранием, а в ЕГРН запись о регистрации права отсутствует? Должен ли регистрировать право СНТ, в том числе на изначальный участок? Кто должен подавать на постановку на учет - СНТ или МУГИСО?*

Ответ: Порядок приобретения (предоставления) членами «сада» ЗУ, образованного из ЗУ предоставленного «саду» до 29.10.2001 г. (т.е. до введения в действие ЗК РФ) для садоводства, огородничества, дачного хозяйства урегулирован положениями п. 2.7- 2.10 Федерального закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Вышеуказанными положениями 137-ФЗ не предусматривается регистрация прав «сада» как на такой образованный участок, так и на исходный ЗУ.

Предоставление ЗУ осуществляется уполномоченным ОГВ или ОМС гражданам – членам «сада» или «саду» (если ЗУ относится к землям общего пользования).

Предоставление гражданину ЗУ, относящегося к землям общего пользования сада – недопустимо в любом случае!!!

При этом, полагаем, что в случае если исходный ЗУ предоставлен «саду» на ПБП, то должен применяться вышеуказанный порядок. В случае же если ЗУ предоставлен в собственность «сада», «совместную или коллективно-совместную собственность», то в зависимости от ряда факторов (дата предоставления в соотношении с Федеральным законом № 66-ФЗ, возможность нахождения на праве собственности у «сада» такого ЗУ на момент предоставления) предоставление возможно как ОГВ (ОМС) так и общим собранием «сада» (ч/з регистрацию ПС «сада» и передачу ЗУ члену по сделке или по решению собрания).

5. *Каким образом подавать в суд по дому, если не соблюдена процедура апелляции по земле?*

Ответ: Апелляционная комиссия (АК) при Управлении начала работу с 17.04.2017. До этого момента обжалование действий по приостановлению ГКУ было возможно в судебном порядке.

Заявление в АК предоставляется заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим МП, ТП или акт обследования, представленные с заявлением о ГКУ и (или) ГРП, либо юридическим лицом, работником которого является КИ.

Обжалование возможно по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 ст. 26 Закона №218-ФЗ.

Приказ Минэкономразвития России от 30.03.2016 N 193 (о порядке формирования и работы АК, перечне и форме документов, необходимых для обращения в АК, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы)

6. Двухквартирный дом. Одна половина дома оформлена как часть жилого дома с земельным участком. Как второй половине дома оформить свои права на квартиру и на земельный участок, если право у них зарегистрировано на квартиру? Одна половина дома оформлена как часть жилого дома с земельным участком. Как второй половине дома оформить свои права на земельный участок, если право у них зарегистрировано на долю дома?

Ответ: *Письмо МЭР № ОГ-Д23-3939 от 07.04.2017.*

По первому вопросу: необходимо изменить правовой режим ОН – квартиры:

1) в судебном порядке установить юр. факт того, что ОН фактически является частью жилого дома (не помещением, а блоком жилого дома блокированной застройки), а исходный ОН – является заблокированным ЖД.

2) либо внести изменения в ЕГРН (по ТП) на основании документов ОТИ, согласно которым возможно установить, что исходный ОН изначально создавался в качестве заблокированного жилого дома.

В зависимости от того, как на ГКУ поставлена «соседняя» часть ЖД (помещением или зданием), а также в зависимости от правового режима исходного (родительского) ОН – может потребоваться внесение изменений в исходный ОН:

- исправление реестровой ошибки (на заблокированный ЖД) по ТП составленному на основании первичных сведений ОТИ,

- внесение изменений в родительский ОН (ОИЖС) по ТП на основании разрешения на ввод реконструированного ОН в эксплуатацию.

Дополнительно отмечаем, что возможность размещения ОН (МКД или заблокированного ЖД) на ЗУ зависит от ПЗЗ МО (град.регламента ЗУ) и вида разрешенного использования ЗУ.

Согласно ст. 39.20 ЗК РФ (+ суд практика) возможно предоставление ЗУ уполномоченными ОГВ/ОМС в собственность каждого собственника помещения в здании или под здание.

По второму вопросу:

Аналогично первому вопросу – выделить в натуре долю в здании в судебном порядке. При этом необходимо учитывать, что выделение доли в натуре из ОИЖС или жилого строения невозможно в виду «неделимости» таких ОН в силу закона (ч. 7 ст. 41 Закона №218-ФЗ) – в этом случае для

раздела (выдела) необходима реконструкция такого объекта с учетом возможности размещения ОН на ЗУ (разрешенное использование, ПЗЗ).

В связи с вышеизложенным, ГКУ и ГРП на ОН - квартиру в ОИЖС без изменения родительского ОН (на МКД) и вида РИ, не представляется возможным даже при наличии судебного акта, которым ОН выделен в натуре в виде квартиры и на такой ОН признаны права (судебная практика – признает отказ в ГКУ и ГРП законным, например: *апелляционное определение Верховного суда РТ от 01.03.2016 №33а-2528/2016*, от 22.03.2016 №33а-4862/2016, *апелляционное определение Брянского областного суда от 26.06.2016 №33-3202/2016*).

Для надлежащего выдела доли в натуре, установления юр. факта в исковом заявлении, а впоследствии и в резолютивной части решения суда должны содержаться выводы относительно определения вида родительского ОН (признать ОН многоквартирным домом (МКД) или блокированным ЖД), вида образованного ОН (квартира или блок жилого дома).

Оформление прав на ЗУ будет зависеть от правового режима образованного (выделенного) ОН и соответственно родительского ОН – для МКД не требуется предоставления (права в силу закона), для Блокированного ЖД – предоставление в порядке ст. 39.20 ЗК РФ.

7. Имеется жилой дом, кадастровый номер объекта 66:37:0301001:306, в нем расположены 2 квартиры с кадастровыми номерами 66:37:0301001:836, 66:37:0301001:899. Право оформлено в отношении каждой квартиры (Договор купли-продажи квартиры от 27.05.1994 г., рег. БТИ от 30.06.1994 г. на квартиру № 1, и Свидетельство о государственной регистрации права, запись 66-66/007-66/007/300/2015-922/1 от 17.07.2015 г на кв. № 2). Земельный участок под данным домом с кадастровым номером 66:37:0301001:142 не отмежеван, и находится в государственной собственности. Как оформить права на земельный участок?

Ответ: Необходимо сформировать ЗУ по МКД – для этого соответствующий ОМС обеспечивает проведение межевания ЗУ и постановку на ГКУ (изменения в сведения ЕГРН) при этом, согласно позиции МЭР – ОМС не вправе передоверить такие действия другим лицам в том числе собственникам квартир в МКД и обязан выполнить формирование ЗУ самостоятельно.

После формирования ЗУ оформление прав не потребуется, т.к. ЗУ расположен под МКД и относится к общему имуществу собственников квартир в МКД, следовательно, принимать решение ОГВ или ОМС о предоставлении такого ЗУ не вправе.

Зарегистрировать свои права на ЗУ, относящийся в общему имуществу МКД, в ЕГРН вправе любой собственник квартиры в заявительном порядке.

8. На земельном участке имеется индивидуальный жилой дом, право собственности зарегистрировано. В настоящий момент на данном участке выстроен второй жилой дом, а первый дом переоборудован под хозяйственную постройку. Каким образом внести изменения в кадастр в отношении этого объекта? Требуется ли в данном случае разрешение на реконструкцию? Какой это будет вид объекта – «нежилое здание»?

Ответ: В зависимости от характера изменений ОН – если имела место реконструкция здания ИЖС (понятие в ГрК РФ) в результате которой он стал «хозяйственной постройкой», то требуется разрешение на ввод реконструированного ОН в эксплуатацию **или** справка (заключение) уполномоченного органа ОМС (ОГВ) о том, что разрешение на ввод не требуется, т.к. объект является вспомогательным (о вспомогательности также может свидетельствовать разрешенное использование ЗУ (вспомогательные виды РИ по ПЗЗ), наименование здания или сооружения, наличие на ЗУ основного ОН).

Если было переустройство (перепланировка), то необходим Акт приемочной комиссии (ст. 22, 23 ЖК РФ) и решение о переводе жилого помещения (ИЖС) в нежилое (здание). Однако необходимо учитывать градостроительный регламент ЗУ, на котором расположен ОН, в части видов разрешенного использования ЗУ и ОКСов, в том числе для установления вида и наименования ОН.

9. Вопрос по приватизации. При подготовке технического плана на квартиру по выписке из реестра муниципальной собственности, кто обращается в МФЦ? Орган МСУ? Они также подают одновременно заявление и на регистрацию права в отношении данного помещения?

Ответ: ОМС (в Филиал или в электронной форме через портал Росреестра), подать заявление о ГКУ и ГРП необходимо одновременно.

10. На основании каких документов возможна подготовка технического плана на объект, построенный до 2004 г., на который отсутствует проектная документация, технический паспорт до 01.01.2013г., акт ввода? Регистрация права будет осуществляться на основании плана приватизации.

Ответ: В случае отсутствия проектной документации, акта ввода, технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013 в силу их утраты или уничтожения, ТП на здание, сооружение может быть подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем ОН либо правообладателем ЗУ.

В указанном случае, в состав приложения к техническому плану должны быть включены справки (документы) органа власти, уполномоченного на

выдачу разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, органов технической инвентаризации, осуществляющих хранение результатов инвентаризации в административном образовании, в котором находится здание (сооружение), государственного и соответствующего муниципального архива, свидетельствующие о том, что документы, предусмотренные Требованиями и Законом о регистрации, в отношении такого здания (сооружения) в их распоряжении отсутствуют по причине утраты, либо о том, что получение разрешительной документации для строительства объекта недвижимости не требовалось или не требуется (или иную информацию, подтверждающую законность создания объекта недвижимости).

Законность создания ОН в случае отсутствия в уполномоченных органах каких-либо документов, подтверждающих выдачу разрешительных документов (законность создания), может быть установлена в судебном порядке путем установления фактов, имеющих юридическое значение.

Кроме того, необходимо иметь ввиду, что абз. 13 п. 20 Требований к подготовке ТП (приказ МЭР № 953) декларация как основание для подготовки ТП может быть использована:

- если законодательством РФ в отношении ОН, не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных разрешений и проектной документации,
- отношении ОН, законченных строительством до 1917 года, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В связи с этим, сам по себе факт завершения строительства до 2004 г. не свидетельствует об отсутствии необходимости подготовки и (или) выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию (актов приемки) и проектной документации.

Более того, законодательством, действовавшим до 2004 г. предусматривалась приемка в эксплуатацию отдельных ОН (*Постановление Совмина СССР от 23.01.1981 N 105 (ред. от 30.12.1988) "О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов"*, *Письмо Госстроя РФ от 09.07.1993 N БЕ-19-11/13 «О Временном положении по приемке законченных строительством объектов»*, *Письмо Минстроя РФ от 01.11.1996 N 15-154 "О Временном порядке учета законченного строительством жилья"*, *Письмо Госстроя РФ от 05.11.2001 N ЛБ-6062/9 "Разъяснение порядка применения действующих нормативных документов по приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов"* и т.п.).

Т.О. декларация может быть использована для подготовки ТП в отношении ОН, построенного до 2004 г, в случае если для строительства ОН на момент завершения строительства не требовались разрешительные документы, а также в случае отсутствия проектной документации, акта ввода, технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013 в силу их утраты или уничтожения.

11. *Какой документ необходим для проведения учета изменений нежилого помещения в связи с перепланировкой? Порядок согласования перепланировки жилого помещения прописан в Жилищном кодексе. Для нежилого помещения порядок отсутствует.*

Ответ: В настоящее время на уровне федерального законодательства порядок перепланировки нежилых помещений не урегулирован. (Письмо Минэкономразвития России от 03.03.2017 N Д23и-1179)

Позиция Департамента недвижимости Минэкономразвития России с учетом позиции Минстроя России (*письмо от 18 февраля 2015 г. N 4302-НА/06*) относительно перепланировки в том числе нежилых помещений изложена в письме МЭР 14 апреля 2015 г. N Д23и-1578 (размещено на сайте Минэкономразвития России), в частности, вопросы изменения границ нежилых помещений решаются посредством реконструкции зданий, сооружений, в которых такие помещения расположены.

В соответствии с ч. 11 ст. 24 Закона N 218-ФЗ, если законодательством РФ в отношении ОН не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в ТП на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Следовательно, ГКУ изменений нежилых помещений в связи с физическим изменением параметров их планировки, осуществляется в соответствии с ТП, подготовленным на основании документов о реконструкции здания (сооружения) или его части, т.е. разрешения на ввод.

При отсутствии необходимости получения разрешительной документации в ТП помещения дополнительно к проекту «перепланировки» и (или) техническому заключению о состоянии строительных конструкций после выполненной «перепланировки» включается заключение уполномоченного органа, подтверждающее отсутствие необходимости получения разрешительных документов.

При этом согласно позиции в письмах МЭР: необходимость выдачи ОМС справок, подтверждающих завершение перепланировки нежилого помещения, а также подтверждающих, что выполненная перепланировка не угрожает жизни и здоровью граждан и отвечает требованиям санитарных норм и правил, либо иных подобных документов не предусматривается ни ГрК РФ, ни Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Однако, справки (заключения), подтверждающие отсутствие необходимости получения разрешительных документов от органов уполномоченных в градостроительной сфере, не относятся к вышеуказанным случаям в силу того, что именно к полномочиям ОМС (ОГВ, которые уполномочены выдавать разрешительные документы) отнесено принятие

решения о необходимости (отсутствии необходимости) выдачи разрешительных документов (вывод подтверждается многочисленной судебной практикой Управления и Филиала).

12. У физического лица есть решение суда о признании права собственности на помещение в объекте незавершенного строительства. Проектной документации, плана этажа, разрешения на ввод здания нет. На основании каких документов кадастровому инженеру следует готовить технический план?

Ответ: Пунктом 20 Требований предусмотрено, что сведения о помещении, указываются в ТП на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение.

Проектная документация, план этажа, разрешение на строительство здания, скорее всего, есть – вопрос в поиске таких документов. Действующее законодательство не содержит исключений из Требований к подготовке ТП (приказ МЭР № 953) об отсутствии необходимости предоставлять предусмотренные требованиями документы в случае признания прав на ОН в судебном порядке.

Однако, в случае установления отсутствия проектной документации, акта ввода, технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013 в силу их утраты или уничтожения, полагаем возможным использовать Декларацию, а также иные документы, предусмотренные федеральными законами.

Принимая во внимание то, что действующим законодательством не предусмотрено размещение помещений в ОНС, в описанном случае ТП должен быть подготовлен на основании решения суда и декларации об ОН, заверенной лицом, за которым признано ПС на помещение, при этом в реквизите Декларации «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости» необходимо указать реквизиты данного решения суда.

В соответствии с п. 51 Требований, графическая часть технического плана помещения оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе "Исходные данные".

При отсутствии указанных документов, для подготовки графической части кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета изготавливается в соответствии с пунктами 57 - 66 Требований *внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа либо Плана*

здания (сооружения, объекта незавершенного строительства). *Указанный чертеж также включается в состав Приложения.*

Т.О. декларация в указанном случае может быть заполнена только при установлении отсутствия проектной документации, акта ввода, технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013 в силу их утраты или уничтожения – вышеуказанный факт подтверждается соответствующими справками ОГВ (ОМС), ОТИ, архивов и т.п.

13. *В каком виде должны сдаваться в электронном виде поэтажные планы зданий в составе технических планах? Это должны быть вычерченные заново промеры или можно брать сведения из техпаспортов БТИ?*

Ответ: Требования к оформлению графической части технического плана установлены частью 4 Требований (пункты 51-67).

Согласно п. 51 Требований к ТП (приказ МЭР №953) Графическая часть ТП помещения, машино-места оформляется на основе поэтажных планов, являющихся частью проектной документации, проекта перепланировки, графической части технического паспорта здания (или сооружения), сведения о которых указаны в разделе "Исходные данные".

Подготовка графической части ТП на основании вышеуказанных документов, не подразумевает приложение к ТП скан-образа плана этажа.

При отсутствии указанных документов, в целях оформления графической части ТП, КИ по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета изготавливается внemasштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа либо Плана здания (сооружения, ОНС). Указанный чертеж подготавливается на бумажном носителе или в форме электронного образа бумажного документа в соответствии с требованиями пункта 21 Требований к объекту недвижимости и включается в состав Приложения.

В соответствии с п. 57 Требований, графическая часть технического плана оформляется в масштабе 1:100 на листах формата А4 или в масштабе 1:200. *Оформление* плана этажа (части этажа) здания, сооружения производится с точностью до $\pm 0,5$ мм *при помощи* масштабной линейки с миллиметровыми делениями или с применением средств компьютерной графики.

Пунктом 59 Требований также установлено, что на Плана этажа либо Плана объекта недвижимости *отображаются* в масштабе *в соответствии с размерами* на поэтажном плане, являющемся частью проектной документации, в графической части технического паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или чертеже стены и перегородки, в том числе внутренние; окна и двери; лестницы, балконы; внутренние выступы стен и необходимые условные обозначения.

В соответствии с п. 60 Требований, *оформление* Плана этажа либо Плана объекта недвижимости осуществляется *путем последовательного нанесения* на

него фасадной линии здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, боковых линий здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, капитальных стен, перегородок, проемов и лестниц.

Учитывая изложенное, графическая часть ТП может быть подготовлена на основании поэтажных планов технического паспорта, при этом оформление графической части должно быть исполнено КИ самостоятельно, при помощи масштабной линейки с миллиметровыми делениями или с применением средств компьютерной графики. Вставка сканированного образа поэтажного плана из технического паспорта при оформлении Плана этажа либо Плана объекта недвижимости не допускается.

14. Ситуации и вопросы по двухквартирным жилым домам:

Гражданин обратился за техническим планом на квартиру № 1, с целью её приватизации. Квартира № 1 расположена в двухквартирном доме по адресу: Свердловская область, Невьянский район, село Быньги, улица Набережная, дом 14. До выполнения кадастровых работ данный двухквартирный дом, и расположенные в нем квартиры не состояли ни на техническом учете в БТИ, ни на кадастровом учете. Кадастровым инженером был подготовлен технический план на многоквартирный жилой дом и расположенные в нем квартиры, с целью постановки на кадастровый учет, но получено Решение о приостановлении кадастрового учета от 19.09.2016 г. №66/16-76423. В данном решении говорится о том, что здание расположено на земельных участках с кадастровыми номерами 66:15:0901002:110, 66:15:0901002:109, разрешенное использование которых – для ведения ЛПХ, тогда как тех. план подготовлен на МКД и две квартиры в нем. Для изменения вида разрешенного использования земельных участков под МКД, требуется вносить изменения в правила землепользования и застройки населенного пункта, и разрабатывать предложения о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (в виде текстовых и графических материалов), стоимость которых доходит до 100 тысяч рублей. Земля находится в гос. собственности, и администрация не пойдет на такие затраты, граждане тем более.

После этого был подготовлен тех. план на индивидуальный жилой дом, с целью дальнейшей постановки на учет данной квартиры как части дома, на основании выписки из реестра муниципальной собственности на часть жилого дома № 1. Жилой дом встал на кадастровый учет с номером 66:15:0901002:493.

Но, на сегодняшний день, согласно законодательству, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме не допускаются.

Как быть в данной ситуации? Каким образом поставить на кадастровый учет данную квартиру?

Ответ: Постановка на ГКУ ОН как квартиры возможна только в здании – МКД, поэтому потребуется изменение ПЗЗ (для допустимости размещения такого МКД на ЗУ), а так же исправление реестровой ошибки в отношении ОИЖС.

В случае если в отношении здания строительных работ по его физическому разделу не требовалось и не проводилось, в целях обоснования кадастровым инженером кадастровых работ в разделе «Заключение кадастрового инженера», в том числе могут быть указаны реквизиты справки (письма, заключения) органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство, подтверждающего отсутствие необходимости разработки проектной документации и получения разрешений для раздела указанного здания в натуре. Копия такого документа включается в приложение к техническому плану.

В случае если учету подлежит квартира, расположенная в жилом доме, при наличии правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов такие сведения могут быть внесены в ЕГРН как ранее учтенные, в порядке, установленном статьей 69 Закона о регистрации. В случае отсутствия таких документов, постановка на ГКУ квартиры возможна только после изменения назначения здания. При изменении назначения здания также следует учитывать вид разрешенного использования земельного участка, в границах которого расположено здание.

Относительно подготовки ТП на ОИЖС, который фактически является МКД (или Блокированным ЖД), **обращаем внимание, что:**

КИ за внесение заведомо ложных сведений в ТП (МП, КПТ, акт обследования) несет административную ответственность в соответствии с ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, а если эти действия содержат состав уголовно наказуемого деяния, то и уголовную ответственность, предусмотренную статьей 170.2 УК РФ, кроме того, ненадлежащее исполнение кадастровых работ, предусмотренных договором подряда влечет гражданско-правовую ответственность КИ, предусмотренную ст. 723 ГК РФ.

15. Нужно ли на плане жилого здания (индивидуального жилого дома) отображать внутренние стены и перегородки? Нужно ли прикладывать чертеж?

Ответ: Нужно. Пункты 58, 59 Требований к ТП (приказ МЭР №953) не содержат исключений для ИЖС - ТП здания в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения. На Плане этажа либо Плане объекта недвижимости отображаются: стены и перегородки, в том числе внутренние; окна и двери; лестницы, балконы; внутренние выступы стен; необходимые условные обозначения, в том

числе для указания местоположения образованной или существующей части здания, сооружения.

16. Сдавал заявку например в Ростехе, уволился, устроился на новое место, а пришло уведомление о приостановке. По хорошему я должен исправить и отдать Заказчику, но я уже в другом СРО и эцп другая, а в межевом плане кроме этого указывается и номер Договора. Заказчик новый Договор отказывается заключать с новой организацией. Как быть?

Ответ: в соответствии со статьей 33 Закона о кадастровой деятельности договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются юридическим лицом. Данные работы вправе выполнять только кадастровый инженер - работник такого юридического лица. Следовательно, переделывать межевой (технический) плана должен кадастровый инженер, являющийся работником юридического лица с которым заключен договор подряда.

17. Необходим образец документа – решение собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства о сносе объекта недвижимости в случае добровольного сноса объекта, который необходимо включить в состав Акта обследования, согласно п/п. 3 п. 9 Требований к подготовке акта обследования.

Ответ: Форма решения собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства о сносе объекта недвижимости в случае добровольного сноса объекта не установлена действующим законодательством.

В связи с этим, такое решение возможно оформлять в свободной форме, однако рекомендуем отражать в нем следующие сведения: данные собственников объектов капитального строительства - ФИО заявителя и его паспортные данные, или наименование юридического лица и его данные; вид, кадастровый номер и адрес объекта капитального строительства; основание возникновения права собственности на такой объект.

Решение должно содержать намерение собственника о добровольном сносе и причину такого сноса.

Решение подписывается собственником (собственниками) с расшифровкой. В случае если собственником является юридическое лицо, допускается оформление решения на бланке организации. В данном случае решение подписывается генеральным директором или иным уполномоченным лицом.

18. Заказчики обратились с заявкой на технический план помещения – квартира № 1, расположенная по адресу: Свердловская область, г. Верхний Тагил, п. Половинный, ул. Лесная, д. 1. Многоквартирный дом ул. Лесная, д. 1,

не состоит ни на кадастровом, ни на техническом учете. В архиве БТИ вообще нет по данному объекту и квартирам (должен быть четырехквартирный дом) сведений. По данным ЕГРН право оформлено в отношении квартиры № 2 и № 3. Заказали выписку из ЕГРН на квартиру № 2, чтобы узнать номер здания (МКД), но в выписке в строке «Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости» указано «Данные отсутствуют» (Выписка на квартиру № 2 прилагается). Т.е. даже если мы как раньше соберем справки из всех архивов об отсутствии проектной, разрешительной документации и ввода в эксплуатацию, чтобы заполнить декларацию об объекте, каким образом поставить квартиру на кадастровый учет, если отсутствует номер здания, в котором она расположена?

Ответ: Обобщая нормы действующего законодательства, постановка на учет помещения возможна в случае, если осуществлен кадастровый учет здания, в котором расположено такое помещение (в описанном случае – многоквартирного дома).

Согласно ч. 4 ст. 40 Закона о регистрации при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

В соответствии с ч. 15 ст. 24 Закона о регистрации, п. 2 Требований, технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Обращаем внимание, что в соответствии с п. 32 Требований, реквизит «Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении» раздела «Исходные данные» заполняется при подготовке технического плана в связи с созданием здания, сооружения в случае, если помещения, машино-места, расположенные в таком здании, сооружении на момент подготовки такого технического плана учтены в ЕГРН. При этом раздел "Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении" в отношении таких помещений, машино-мест в техническом плане здания, сооружения не заполняется.

Таким образом, в описанном случае технический план должен быть подготовлен для постановки на кадастровый учет многоквартирного дома и содержать информацию, необходимую для постановки на учет двух квартир, сведения о которых не содержатся в ЕГРН.

19. Согласно земельному кодексу земельные участки выделяются под зданиями и сооружениями. Как оформить права в отношении земельных участков под помещением гаражного бокса? Есть свидетельство о государственной регистрации на помещение гаражного бокса, на кадастровом учете состоит как помещение.

У других кадастровых инженеров вопросов не возникает по гаражам, так как они изначально все гаражи (речь идет про гаражные боксы) ставят на кадастровый учет зданиями (хотя фактически это помещения), и соответственно межут земельные участки.

Мы гаражи ставим на кадастровый учет помещениями, а теперь граждане не могут оформить права на земельные участки под помещениями. На сегодняшний день граждане получают штрафы в отношении неоформленных прав на земельные участки – 5000 р, 10000 р и более. Вопросы от граждан в наш адрес, как вообще разрешить данную ситуацию???

Оформить участок в долевую собственность под всем зданием не возможно, так как часть участков уже находится в индивидуальной собственности. Как оформлять права на землю?

Ответ: Согласно ст. 39.20 ЗК РФ (+ суд практика) возможно предоставление делимого ЗУ в собственность каждого собственника помещения в здании.

20. Как правильно ставить объекты - гаражные боксы на кадастровый учет зданиями или помещениями?

Ответ: Как правило, гараж в гаражном кооперативе представляет собой не индивидуальное строение, а несколько объединенных между собой боксов на едином фундаменте, с общими стенами, проездами и т.п.

В случае если земельный участок под всем гаражным кооперативом будет считаться неделимым и предоставлен ГСК в постоянное (бессрочное) пользование или собственность, то постановке на государственный кадастровый учет будет подлежать здание ГСК и боксы, расположенные в нем, как помещение.

В случае если имеются уже сформированные земельные участки, закрепленные за отдельными лицами, предоставленные для размещения гаражей, то постановке на государственный кадастровый учет будет подлежать здание гаражного бокса.

21. Как поменять вид объекта помещение на здание в отношении уже зарегистрированных объектов (гаражных боксов)? (как кадастровую ошибку)?

Ответ: только в судебном порядке (установление факта).

22. Как оформить права наследникам. Объект не является ранее учтенным. Нотариус требует выписку из ЕГРН. Кто вправе подписывать декларацию и обратиться с заявлением о кадастровом учете.

Ответ: В наследственную массу подлежат включению в большинстве случаев только ранее учтенные объекты недвижимости.

Исключением из общего правила может быть ситуация, при которой право собственности у наследодателя возникло в силу выплаты паевого взноса за объект недвижимости (если при этом такой ОНИ не может быть признан ранее учтенным в силу положений ст. 69 Закона о регистрации). В этом случае, полагаем, что ГКУ и ГРП на такой объект возможно осуществлять отдельно. При этом осуществление ГКУ возможно по заявлению наследника до выдачи последнему свидетельства о праве на наследство с приложением к такому заявлению необходимых для ГКУ документов, а также документов подтверждающих полномочия наследника действовать в качестве собственника объекта недвижимости (например, правоустанавливающие документы наследодателя и справка об открытии наследственного дела).

В указанном случае право на недвижимое имущество возникает в порядке наследования с момента открытия наследства при условии его принятия наследником (подачи заявления нотариусу о принятии или о выдаче свидетельства, фактическое принятие).

Кроме того, действующее законодательство не содержит требований к лицу, которое вправе предоставить заявление о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости. Таким лицом может быть любое заинтересованное во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте лицо. Справка об открытии наследственного дела также может быть представлена с заявлением о внесении ранее учтенного объекта недвижимости.

Таким образом, внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости должно происходить во всех случаях при обнаружении сотрудниками Филиала и Управления, что такие сведения в ЕГРН не внесены.