



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Алтайскому краю
(Управление Росреестра по Алтайскому краю)

Советская ул., д. 16, г. Барнаул, 656002
Тел./факс (3852) 29-17-20, E-mail: 22_upr@rosreestr.ru
ОКПО 75141333 ОГРН 1042202282132
ИНН/КПП 2225066565/222401001

11.07.2017 № 01-ЭП-01679-ЮК@

На № _____ от _____

Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров
(согласно указателю рассылки)

О вопросах и проблемах
при осуществлении кадастрового учета

По результатам обобщения вопросов, возникающих при подготовке документов, необходимых для осуществления практической деятельности кадастровых инженеров, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю сообщает следующее.

В соответствии с Положением об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, утвержденным приказом Росреестра от 23.01.2017 № П/0027, ст. 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹ толкование нормативных актов и разъяснение порядка их применения не входит в компетенцию территориальных органов Росреестра. Между тем, полагаем возможным высказать свое мнение по ряду обозначенных кадастровыми инженерами вопросам.

I. При государственном кадастровом учете земельных участков.

Согласно ч. 13 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»² форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Состав сведений межевого плана в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, согласно форме межевого плана,

¹ Далее - Единый закон

² Далее - Закон о регистрации

с учетом Требований, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»³.

1. Вопрос: Какие сведения о заказчике кадастровых работ должны быть включены в состав межевого плана?

Согласно п. 29 Требований к межевому плану в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана приводятся сведения о заказчике кадастровых работ:

- в отношении физического лица - фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой);

- в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица - полное наименование, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика. В отношении иностранного юридического лица указывается полное наименование и страна регистрации (инкорпорации).

В случае внесения в реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице в состав приложения межевого плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

К примеру: в межевых планах выявляется несоответствие в связи с тем, что заказчиком кадастровых работ указано одно лицо, в то время как в состав приложения межевого плана включено согласие на обработку персональных данных от иного лица или согласие на обработку персональных данных отсутствует полностью.

2. Вопрос: Какие сведения о кадастровом инженеру необходимо включить в состав межевого плана?

³ Далее - Требования к межевому плану
086539 *

Согласно п. 30 Требований к межевому плану в реквизите «4» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии);
- 2) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- 3) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС);
- 4) контактный телефон;
- 5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 6) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;
- 7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;
- 8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ;
- 9) дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

В межевых планах прослеживается отсутствие некоторых пунктов, чаще всего отсутствуют: страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС), номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ и т. п.

3. Вопрос: В какие реквизиты и в каких случаях в межевой план включаются объекты капитального строительства, находящиеся на земельном участке?

Согласно п. 35 Требований к межевому плану при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

При отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости⁴ сведений о таких объектах недвижимости в данных реквизитах приводятся ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные или условные), содержащиеся в том числе в документах, имеющихся в распоряжении заказчика кадастровых работ. Реквизиты документов, содержащих информацию о ранее присвоенных государственных учетных номерах, указываются в разделе «Исходные данные», в разделе «Заключение кадастрового инженера»

4 Далее - ЕГРН

приводится информация об отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости.

В представляемых межевых планах зачастую отсутствует информация о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

4. Вопрос: В каких случаях вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен совпадать с видом разрешенного использования исходного земельного участка?

Согласно п. 51 Требований к межевому плану вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям ЕГРН о виде разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Данное требование выполняется не всегда, вид разрешенного использования образуемых земельных участков отличается от вида разрешенного использования исходного земельного участка, при этом данные случаи не являются исключениями, установленными законодательством Российской Федерации.

5. Вопрос: Какие существуют требования к указанию предельных минимального и максимального размеров земельного участка?

Согласно п. 52 Требований к межевому плану предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка, в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в реквизите «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются на основании документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством. Сведения о реквизитах таких документов и ссылка на источник их официального опубликования приводятся в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера».

В предоставляемых межевых планах указываются неверные значения предельных минимального и максимального размеров, а также сведения о реквизитах документов, устанавливающих такие размеры, в соответствии с действующим законодательством и ссылка на источник их официального опубликования.

6. Вопрос: Как указать в межевом плане обеспечение доступа образуемого земельного участка к землям общего пользования и пр.?

Согласно п. 55 Требований к межевому плану сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного

наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии таких документов включаются в Приложение.

В случае если исходный (измененный) земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности или земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (например, утвержденных в установленном порядке схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровых планах территорий, проектов границ земельных участков, уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута, предложения о заключении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории, актов об установлении сервитутов). Копии таких документов включаются в Приложение.

Согласно п. 56 Требований к межевому плану в графе «3» раздела «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» указываются, в том числе:

- кадастровый номер или обозначение земельного участка и слова «(земельный участок общего пользования)» или слова «(расположен в границах территории общего пользования)» соответственно, если образуемый (измененный) земельный участок имеет непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования или земельным участкам, расположенным в границах территории общего пользования.

В межевых планах указывают доступ к образуемым земельным участкам через «земли общего пользования», тогда как согласно сведениям ЕГРН образуемые земельные участки не имеют доступа к землям общего пользования. Следовательно, образуемые земельные участки не обеспечены доступом к землям общего пользования. Также имеют место случаи, когда доступ к земельным участкам и вовсе не указан.

7. Вопрос: Какие проблемы возникают при загрузке межевых планов?

1. Межевые планы, подготовленные в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF не подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью⁵ кадастрового инженера не соответствуют Требованиям к межевому плану.

Средства УКЭП кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми

5 Далее - УКЭП

Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами, подведомственным ей государственным учреждением.

Информация о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности УКЭП кадастрового инженера размещается на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru⁶.

2. Не осуществляется загрузка межевых планов, XML - документы которых не обеспечивают считывание и контроль представленных данных, так как при обработке данных XML - документов обнаружены ошибки: «В директории не содержится ни одного файла межевого плана».

Согласно п. 18 Требований к межевому плану межевой план подготавливается в форме электронного документа в виде XML - документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML - схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных⁷.

XML - схемы, используемые для формирования XML - документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте. При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке межевого плана, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии изменяет XML - схемы, при этом обеспечивает возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям на официальном сайте.

II. При государственном кадастровом учете объектов капитального строительства.

Согласно ч. 13 ст. 24 Закона о регистрации форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в ч. 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

1. Вопрос: На какие сведения о здании следует обращать внимание при подготовке технического плана на помещение?

6 Далее - официальный сайт

7 Далее - XML-документ

Зачастую технические планы на помещения подготавливаются без учета сведения ЕГРН о здании, в котором они расположены. При подготовке технического плана в отношении помещения необходимо обращать внимание на площадь и назначение здания, в котором данное помещение расположено. Суммарная площадь помещений, расположенных в здании не может превышать площадь здания, в котором помещения расположены; квартира может быть расположена в здании с назначением «многоквартирный дом».

Таким образом, при наличии вышеуказанных несоответствий в характеристиках здания необходимо произвести учет изменений в связи с изменением назначения либо площади здания. Также следует обратить внимание, что в соответствии с п. 4 ч. 5 ст. 14 Закона о регистрации, при наличии прав на здание постановка всех помещений осуществляется одновременно.

Согласно п. 10 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» запись о помещении или машино-месте вносится в кадастр недвижимости при наличии записи о здании, сооружении, в котором такое помещение или машино-место расположено, за исключением случаев, когда нормативными правовыми актами Российской Федерации допускается внесение в ЕГРН записи о помещении или машино-месте при отсутствии записи о здании, сооружении, в котором такое помещение или машино-место расположено.

Таким образом, постановка на кадастровый учет помещений при отсутствии сведений о здании не осуществляется.

2. Вопрос: На какие пункты требований к подготовке технических планов, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»⁸, следует обратить особое внимание?

В соответствии с пп. 6 п. 11 Требованиям к техническому плану обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежат раздел План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения (кроме случая подготовки технического плана в отношении машино-места, объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса).

8 Далее — Требования к техническому плану

В соответствии с п. 25 Требований к техническому плану в приложение Технического плана включается согласие заказчика кадастровых работ на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.

Согласно п. 26 Требований к техническому плану в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана указываются дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ), а также следующие сведения о кадастровом инженере:

- 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии);
- 2) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации;
- 3) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- 4) контактный телефон;
- 5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 6) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;
- 7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;
- 8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.

В случае отсутствия технической возможности указать вышеуказанные сведения в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» структуры XML-файла технического плана, рекомендуется их отразить в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Согласно приложению № 4 Требований к техническому плану копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится объект недвижимости), а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, включаются в состав приложения к декларации.

3. Вопрос: Какие характеристики должны быть указаны в техническом плане, подготовленном для государственного кадастрового учета изменений объектов недвижимости?

В соответствии с п. 42 Требований к техническому плану, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, заполнению подлежат

строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», содержащие новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, за исключением сведений, содержащихся в п.п. 1, 2, 3 п. 43 Требований к техническому плану. Характеристики, которые остаются неизменными, в техническом плане не должны быть указаны.

Кроме того, хотелось бы обратить внимание на то, что при включении в состав приложения Технического плана, подготовленного в связи с внесением изменений в сведения об объекте, технического паспорта, не содержащего актуальных сведений об объекте (например, технического паспорта, на основании которого сведения об объекте были сведены в ЕГРН), в разделе технического плана «Исходные данные» в «Перечне документов, использованных при подготовке технического плана», не стоит указывать первыми реквизиты технического паспорта. Первыми следует указать реквизиты документов, содержащих актуальные сведения об объекте, на основании которых в соответствии с законодательством может быть подготовлен технический план, либо документов, содержащих сведения ЕГРН.

4. Вопрос: Какие документы, являющиеся основанием для сноса объекта, должны быть включены в приложения акта обследования?

В соответствии с п. 9 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»⁹ в реквизит «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, использованных при подготовке Акта, в том числе следующих:

1) решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о признании объекта недвижимости в установленном законом порядке ветхим или аварийным, а также в случае возведения объектов недвижимости ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, на землях автомобильных дорог, в придорожных полосах и резервных зонах с нарушением установленного порядка использования этих земель, при нарушении норм действующего природоохранного законодательства и в других случаях; документа, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимися на данном земельном участке объектами недвижимости, подлежащими сносу; документа, подтверждающего развитие застроенной территории, на которой расположен объект недвижимости, подлежащий сносу; иных документов, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия объекта недвижимости.

у собственника;

2) проектная документация объекта капитального строительства (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса

или демонтажа объекта капитального строительства, его частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;

3) решения собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства о сносе объекта недвижимости в случае добровольного сноса объекта;

4) документы органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования, подтверждающие факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с гибелью такого объекта недвижимости либо прекращения существования помещения, машино-места в связи с гибелью здания или сооружения, в котором помещение, машино-место было расположено, гибелью части здания или сооружения, в пределах которого такое помещение, машино-место было расположено, по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости;

5) иные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Также обращаем внимание, что в соответствии с п. 13 Приказа № 861, документы, включаемые в состав приложения акта обследования, должны быть подготовлены в монохромном (не цветном) режиме с разрешением 300 dpi.

5. Вопрос: Какой документ подтверждает осуществление органом регистрации прав действий по принятию на учет бесхозяйных недвижимых вещей?

Порядок принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.12.2015 № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей»¹⁰.

Согласно п. 9 Порядка принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется путем внесения соответствующих сведений в ЕГРН в соответствии с порядком ведения ЕГРН.

В силу п.п. 10, 11 Порядка, после принятия на учет объекта недвижимого имущества в связи с отказом собственника от права собственности на него, а также принятия на учет объекта недвижимого имущества, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, орган регистрации прав направляет заявителю и отказавшемуся (отказавшимся) от права собственности лицу (лицам) уведомление о принятии на учет бесхозяйного объекта недвижимого имущества.

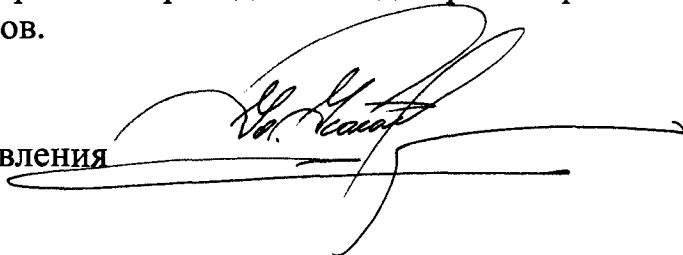
Уведомление направляется в срок и в порядке, установленные ч. 5 ст. 34 Закона о регистрации для уведомления правообладателя (правообладателей) об изменениях, внесенных в ЕГРН на основании сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, - в течение пяти рабочих дней со дня внесения в ЕГРН сведений.

Форма уведомления установлена приложением № 2 и приложением № 3 к настоящему Порядку.

¹⁰ Далее - Порядок

На основании вышеизложенного обращаем внимание, что содержащиеся в настоящем письме правовые позиции не освобождают кадастровых инженеров от необходимости самостоятельного изучения и анализа действующего законодательства в рамках проведения кадастровых работ и подготовки межевых и технических планов.

Руководитель Управления



Ю.В. Калашников

Ярославцева Кристина Валерьевна
50 20 97



КЯ 2017-07-06
Исх./06.07._СРО КИ_вопросы_проблемы КУ