Вопросы от саморегулируемых организаций кадастровых инженеров

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вопросы | Позиция Росреестра |
| 1. | У кадастровых инженеров отсутствует возможность без доверенности подавать заявления об учете изменений по объектам капитального строительства (тогда как в отношении прочих видов кадастровых работ есть такая возможность). Данная возможность необходима, поскольку не во всех случаях задействованы органы муниципальной власти, например:- координирование объекта капитального строительства;- перепланировка помещений (жилых, нежилых) без реконструкции;- исправление реестровых ошибок;- реконструкция, при которой нет необходимости получать разрешение на реконструкцию и ввод (жилые дома в рамках дачной амнистии, сооружения). | В соответствии с пунктом 4 части 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ[[1]](#footnote-1), кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с ЗК РФ[[2]](#footnote-2) предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.Учитывая положения пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ[[3]](#footnote-3), государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта капитального строительства по заявлению кадастрового инженера может быть осуществлен при наличии у него оформленной в установленном законом порядке доверенности от собственника этого объекта.Вопрос закрепления на законодательном уровне возможности кадастрового инженера без доверенности, в соответствии с договором подряда на выполнение кадастровых работ представлять документы, подготовленные в связи с изменением основных характеристик объекта капитального строительства будет проработан в 2023 году. |
| 2. | При подаче кадастровым инженером заявления на ГКУ без доверенности, Управления Росреестра ряда регионов, ссылаясь на пункт 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, отказывают в рассмотрении заявления ввиду того, что договор подряда, на основании которого действовал кадастровый инженер, подписан усиленной квалифицированной цифровой подписью только с его стороны, а таковая подпись заказчика кадастровых работ отсутствует. Наличие у гражданина, выступающего в качестве заказчика, данной подписи является скорее исключением, чем общим правилом. Оформление данной подписи требует времени и материальных затрат, в которых заказчик не заинтересован, что усложняет процедуру обращения в учетный орган и приводит к приостановкам ГКУ.Исходя из норм законодательства и письма Росреестра от 26 июля 2021 г. №13/1-5668-АБ/21, кадастровый инженер наделен полномочиями по подаче документов для осуществления учетно-регистрационных действий без доверенности на основании договора подряда и соответствующих документов, если такие документы заверены электронными подписями кадастрового инженера и Заказчика кадастровых работ. При этом в ряде регионов сложилась практика возможности подачи документов в электронном виде кадастровым инженером без подписания представляемых документов электронной подписью Заказчика кадастровых работ (Челябинская область, Республика Башкортостан, Тверская область).В целях единой правоприменительной практики, доступности и оперативности оказания государственных услуг, повышения уровня услуг в электронном виде предлагаем распространить практику (в том числе путем дачи Росреестром письменных разъяснений) подачи кадастровым инженером в электронном виде без подписания представляемых документов электронной подписью Заказчика кадастровых работ во всех субъектах РФ. | Предусмотренные частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера – работника юридического лица на представление заявления в орган регистрации прав без доверенности, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21 Закона № 218-ФЗ, в том числе частью 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, согласно которой документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.Таким образом, положения Законов № 218-ФЗ, № 221-ФЗ в настоящее время предусматривают, что договор подряда на выполнение кадастровых работ, представленный в форме электронного образа документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такой документ на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.Вопрос закрепления на законодательном уровне полномочий кадастрового инженера в случаях, предусмотренных частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ , в части представления документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав в электронном виде на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ, заключенного в форме документа на бумажном носителе, может быть рассмотрено при подготовке предложений в план законопроектной деятельности Правительства Российской Федерации на 2023 год. |
| 3. | От кадастровых инженеров, занимающимися проектированием объектов газификации, поступил запрос разъяснения действия статьи части 1 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, согласно которой органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления проводят на территориях указанных субъектов Российской Федерации и соответствующих муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН.Кадастровых инженеров интересуют сроки проведения указанных мероприятий, а также, кто может являться инициатором проведения данных работ помимо органов исполнительной власти и органов местного самоуправления. | В соответствии с частью 1 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ полномочия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и обеспечению внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости о таких объектах, возложены на органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления (далее – уполномоченные органы).Вместе с тем, согласно статье 6 Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» полномочия органов местного самоуправления, предусмотренные статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, могут быть перераспределены между ними и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».Действующим законодательством не предусмотрено установление сроков проведения таких мероприятий. Указанные сроки определяются уполномоченными органами с учетом имеющегося количества объектов недвижимости, в отношении которых необходимо выявление правообладателей, а также кадровых ресурсов. |
| 4. | Когда планируется вступление в силу Приказов Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»? | Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» вступает в силу со дня признания утратившим в силу приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» вступает в силу со дня признания утратившим в силу приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921.Ожидаемые срок вступления в силу указанных приказов – июнь-июль 2022 года. |
| 5. | Обязан ли застройщик получать разрешение на строительство на здания из блок-модулей, если оно будет использоваться для деятельности людей, размещения производства, хранения продукции (административные здания, гостиницы, железнодорожные вокзалы и станции, здания аэропорта, насосные станции, трансформаторные подстанции и т.п.)? | На основании пункта 1 статьи 130 ГК РФ[[4]](#footnote-4), к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.В соответствии с частью 1 статьи 222 ГК РФ возведение или создание без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений зданий, сооружений или других строений является одним из признаков самовольной постройки.В связи с этим в случае если указанные в вопросе объекты являются недвижимостью, по общему правилу в целях их строительства необходимо получение разрешительной документации, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ[[5]](#footnote-5), а также иными нормативно-правовыми актами. |
| 6. | Если на объект отсутствует разрешение на строительство и (или) проектная документация по причине отнесения такого объекта к объекту вспомогательного использования, ИЖС, садовый дом и т.п., то по каким критериям кадастровый инженер может относить модульные здания к недвижимому или движимому имуществу при выполнении кадастровых работ? | Согласно статье 1 Закона № 218-ФЗ государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ; государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.Как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012, по смыслу статей 130 и 131 ГК РФ право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав.В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу№ 310-ЭС15-16638 в числе прочего отмечено, что: вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ);при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. |
| 7. | Несмотря на неоднократное доведение позиции Росреестра и СРО КИ в отношении отображения контуров зданий, в том числе о том, что положения частей 13-15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ не применяются при правовой экспертизе содержания технического плана в части определения контура объекта капитального строительства и соблюдения положений пунктов 34, 40 Требований к подготовке технического плана, регистраторами Управления Росреестра по Московской области принимаются приостановления по пунктам 34, 40 Требований к подготовке технического плана, при этом в Уведомлениях в нарушение Приложения №1 к Приказу Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173 и пункта 70 Административного регламента не указывается в чем именно заключается нарушение, допущенное кадастровым инженером. Приведем пример Уведомления, в котором указано, что сведения о контурах здания противоречат планам этажей здания, в чем именно выражается противоречие не указано. Однако при консультации кадастрового инженера, регистратор пояснил, что в техническом плане указан подземный контур, при этом подземный этаж у здания отсутствует. Из проектной документации, включенной в состав технического плана и натурного обследования следует, что у здания имеется подвал, который не является этажом, но является конструктивным элементом здания, при этом контур данного конструктивного элемента отличается от наземного контура (1 этажа), в связи с чем кадастровый инженер счел нужным такой конструктивный элемент (подземный) указать отдельным контуром, что, по мнению СРО КИ, не противоречит Требованиям к подготовке технического плана. Из данной ситуации, а также других ситуаций, по которым кадастровые инженеры обращаются в СРО КИ, можно предположить, что регистраторы при проведении правовой экспертизы считают, что контур здания должен соответствовать конфигурации этажей, отображенных в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)». СРО КИ и кадастровые инженеры не согласны с данным мнением, согласно Требований к подготовке технического плана, а также разъяснений Росреестра по данному вопросу, в контур зданий могут быть включены контуры таких конструктивных элементов как: фундамент, крыша, подвал, приямки, крыльцо, пандус, отмостки, наружные лестницы и т.п, при этом отображение таких конструктивных элементов не предусмотрено в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)». Следовательно, невозможно сравнить контур здания, отображенный в разделе «Чертеж» с конфигурацией этажей в разделе «План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)». Контур здания в разделе «Чертеж» отображается по координатам характерных точек, что находится в исключительной компетенции кадастрового инженера и не может быть сравним с каким-либо документом, следовательно, не может подвергаться правовой экспертизе. Как действовать в сложившейся ситуации? | Позиция Росреестра относительно отображения контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в техническом плане изложена в письме Росреестра от 13.04.2020 № 3214-АБ/20 «Об определении контуров объектов недвижимости».Позиция Росреестра относительно правовой экспертизы содержания технического плана в части определения контура объекта капитального строительства и соблюдения положений пунктов 34, 40 Требований № 953[[6]](#footnote-6) изложена в письме Росреестра от 21.12.2020 № 13-11053-АБ/20.Каждый из контуров включает в себя перечень всех характерных точек и соответствующие им значения координат, описывающих контур определенного типа. Если определенная характерная точка описывает контуры двух или трех типов контуров, такая точка подлежит включению в перечень характерных точек каждого из двух или трех типов контуров соответственно. Контуры как одного, так и разных типов могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться, располагаться полностью внутри друг друга, что не является нарушением Требований № 953. Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющих наземные, надземные (в том числе на разных высотах) и (или) подземные конструктивные элементы, будет представлять собой совокупность контуров разного типа, которые могут полностью и (или) частично совпадать, пересекаться или располагаться полностью внутри друг друга.Необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Росреестра, должна определяться кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также с учетом требований заказчика кадастровых работ, определенных в соответствующем договоре подряда.Определение местоположения объекта недвижимости на земельном участке (контура объекта недвижимости, в том числе в случае, когда такой контур представляет собой совокупность контуров различного типа) в силу положений части 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", частей 5, 8 - 9 статьи 24 Закона № 218-ФЗ является компетенцией кадастрового инженера, следовательно, именно кадастровый инженер определяет, что включать в контур здания (сооружения), сколько контуров отображать и к какому типу их относить.При этом необходимо принимать во внимание, что, поскольку разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектная документация объекта капитального строительства не содержат сведений о характерных точках контура объекта капитального строительства (в связи с чем не может быть установлено соответствие этих сведений сведениям, отраженным в техническом плане), положения частей 13 - 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ не применяются при правовой экспертизе содержания технического плана в части определения контура объекта капитального строительства и соблюдения положений пунктов 34, 40 Требований № 953, ответственность за достоверность внесенных в технический план сведений о местоположении объекта капитального строительства на земельном участке (контуре объекта недвижимости) несет кадастровый инженер.Поскольку решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, приостановлении/отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документов, решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий может быть обжаловано в апелляционную комиссию, в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ. Впоследствии такое решение также может быть обжаловано в судебном порядке. |
| 8. | При внесении сведений о земельных участках, расположенных рядом с береговой полосой водных объектов, часто органом регистрации прав выносятся Уведомления, связанные с нахождением части границ участка в береговой полосе, что противоречит части 8 статьи 27 ЗК РФ. Орган регистрации прав ориентируется на сведения ЕГРН из реестра границ, а именно о зонах с особыми условиями использования территорий, в виде водоохранной зоны, прибрежной защитной полосе, береговой линии. Откладывая 20 м или 5 м (в зависимости от вида водного объекта) от начала данных зон, регистратор определяет попадает ли участок, сведения о котором вносятся в ЕГРН, в береговую полосу или нет. При этом достаточно частое явление, когда фактически земельный участок не пересекает береговую полосу, а решения о приостановлении учетных действий выносятся.В 218-ФЗ отсутствуют положения, связанные с пересечением границ участка и границ береговой полосы. Также отсутствует порядок исправления ошибки в сведениях о водоохранной зоне, прибрежной защитной полосе, береговой линии в случае, если выявлено пересечение границ участка с береговой полосой.В результате у правообладателей земельных участков, которые расположены на берегах водных объектов и не пересекают береговую полосу, возникают трудности с оформлением своей собственности.В связи с изложенным просим пояснить насколько правомерным является описанные выше действия государственных регистраторов по определению расположения земельного участка в границах береговой полосы в случае, если в ЕГРН сведения о последней не содержатся. Входит ли проверка попадания границ земельного участка в границу береговой полосы в полномочия и компетенцию регистраторов, принимая во внимание, что данный вопрос проверяется органом государственной власти или органом местного самоуправления при принятии решения о предоставлении земельного участка?Может ли в качестве возможного пути решения вопроса о внесении сведений о границах земельных участков, расположенных рядом с береговой полосой водного объекта, следующий вариант: при надлежащем обосновании кадастровым инженером (наличие сведений о береговой полосе в государственном водном реестре: значений многолетних уровней воды, нормальный подпорный уровень и пр., приложение материалов дополнительных измерений, расчетов в приложение межевого плана, подтверждающих отсутствие пересечений границ участка с границей береговой полосы) – вносить сведения о границах участка в ЕГРН. | В соответствии с положениями Закона № 218-ФЗ в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) вносятся сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий (в том числе, учитывая подпункты 13 и 14 статьи 105 ЗК РФ, водоохранных зонах и прибрежной защитной полосе), о береговых линиях (границах водных объектов).Сведения о береговой полосе не подлежат внесению в ЕГРН. Основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав установлены статьей 26 Закона № 218-ФЗ. При этом наличие пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами зон с особыми условиями использования территорий и (или) береговыми линиями не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.Вместе с тем отмечаем, приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования запрещается (пункт 8 статьи 27 ЗК РФ).В силу пунктов 207, 218 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при возникновении сомнений у государственного регистратора прав в наличии оснований для осуществления учетно-регистрационных действий, он должен принять соответствующие меры по получению дополнительных сведений (документов), в том числе при наличии сомнений о расположении в пределах береговой полосы земельного участка, заявленного для осуществления учетно-регистрационных действий, данный вопрос может быть разрешен путем получения государственным регистратором прав соответствующей информации от уполномоченного органа. |
| 9. | Получение кадастровыми инженерами сведений об адресах правообладателей.Частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ установлено, что по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении земельного участка или земельных участков, необходимые для выполнения таких кадастровых работ сведения ЕГРН, в том числе об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений), предоставляются в составе выписки об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастрового плана территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ) в форме документов на бумажном носителе или электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо иных технических средств связи при представлении кадастровым инженером копии документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ. При этом в случае отсутствия в сведениях ЕГРН координат земельного участка, сведения об адресе правообладателя такого земельного участка могут быть указаны только в выписке об объекте недвижимости, форма которой утверждена Приказом Росреестра от 04.09.2020 №П/0329 в реквизите «Правообладатель (правообладатели)» раздела 2 «Сведения о зарегистрированных правах» согласно актуальной записи ЕГРН. Вместе с тем, в связи с отсутствием технической возможности программного продукта ФГИС ЕГРН указания в данном реквизите адреса правообладателя без персональных данных правообладателя, такие сведения кадастровым инженерам не предоставляются (т.е. выдается выписка без адреса правообладателя при наличии этих сведений в ЕГРН). Это в свою очередь приводит к нарушению порядка согласования границ земельного участка, и как следствие, к решениям о приостановлении. На основании вышеизложенного считаем необходимым разработать для всех субъектов РФ временный порядок предоставления данных сведений кадастровым инженерам, с целью предотвращения нарушений прав Заказчика кадастровых работ и сокращения сроков выполнения кадастровых работ. | Ответ на вопрос будет размещен позже. |
| 10. | Приостановление в государственном кадастровом учете земельных участков нередко происходит по причине пересечения границ такого земельного участка с границами другого земельного участка или границами административных, территориальных объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН. При этом, в уведомлениях о приостановлении включается информация даже о пересечениях, величина которых составляет не более 1 см. Вопрос: почему выдаются решения о приостановлении в указанном случае, если точность вносимых координат составляет 1 см?Какой должна быть величина допустимого пересечения (критерий пересечения) в ЕГРН? - 1 или 3 см. (исходя из точности вносимых координат);- или исходя из величины СКП (по аналогии с частью 11 статьи 22 218-ФЗ)?Как быть с пересечениями, которые уже есть в ЕГРН у объекта кадастровых работ? Интересует именно случай, когда существует в ЕГРН пересечение границ исходного участка с другим в пределах, не превышающей величины СКП. Как можно инициировать процедуру устранения пересечения в ЕГРН силами Росреестра без необходимости нести дополнительные затраты собственнику земельного участка. | Будет рассмотрен в рамках совещания с профессиональными участниками кадастровой деятельности, которое состоится 25.05.2022. Дополнительно будет размещен ответ.  |
| 11. | В разрешении на строительство приводится характеристика общая площадь, что подразумевает подсчет внутренних помещений здания, в техническом плане приводится характеристика площадь жилого (нежилого) здания, что согласно Приказа Росреестра подразумевает иную методику подсчета, а именно это площадь этажа в габаритах наружных стен, т.е. фактически общая площадь всегда меньше площади жилого (нежилого) здания. На практике регистраторы ставят между этими терминами знак равно, прошу поднять данный вопрос на совещании и высказать свою позицию по данной теме.P.S. Регистраторы требуют, чтобы площадь, указанная в разрешении на строительство, была описана в техническом плане. | Ответ на вопрос будет размещен позже. |
| 12. | Наиболее распространённая причина приостановления кад учёта изменений объекта недвижимости в связи с выполненной перепланировкой - несоответствие сведений о планировке помещения в проектной документации (план до перепланировки) и сведений ЕГРН. В этой связи имеется два вопроса: наделён ли гос. регистратор полномочиями по проверке проектной документации, если в законе о регистрации прописано, что проектная документация может в принципе не включаться в приложение к техплану? И второй вопрос на эту тему - в устных разъяснениях гос. регистраторы поясняются, что сверяют Планы из регистрационного дела на момент гос. регистрации права. При этом у кадастрового инженера нет возможности получить указанные сведения из Росреестра. Кроме того, форма выписки из ЕГРН о здании не содержит возможности отражения поэтажных планов. Таким образом, официальные сведения о здании, которые кадастровый инженер может заказать в ЕГРН - не содержат никакой информации о поэтажных планах. Где и как кадастровый инженер может запросить актуальные сведения о планах этажей здания, содержащиеся в ЕГРН? | Ответ на вопрос будет размещен позже. |
| 13. | Формат предоставления сведений ЕГРН о помещении. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости - помещении содержит поэтажный план (если он подгружен в базе к помещению). После проведения кадастровых работ (например, по разделу помещения) в выписке отражаются поэтажные планы, подготовленные кадастровым инженером в формате JPG, то есть просто картинка. К сожалению, далеко не всегда такие планы содержат необходимую информацию для выполнения кадастровых работ, например, по перепланировке помещения (могут отсутствовать нумерация и площади комнат, отсутствует функционал комнат и т.п.) таким образом, при отсутствии у заказчика кадастровых работ дополнительных материалов технической инвентаризации сведения ЕГРН могут оказаться недостаточны для дальнейших работ. Кроме того, планы всех помещений разрозненны друг от друга, их невозможно сопоставить, так как предоставляются они в нередактируемом формате. Учитывая изложенное, считаю, что помимо сведений, которые должны отражаться в выписке из ЕГРН, у участников профессионального сообщества кадастровых инженеров должна быть возможность получения (и соответственно обязанность по предоставлению соответствующий информации) сведений о помещениях в составе отдельного информационного ресурса в редактируемом формате. | Ответ на вопрос будет размещен позже. |
| 14. | Замечания по применению условных обозначений и линейных размеров на плане этажа. Также одно из наиболее распространённых замечаний - некорректно или не в полном объеме приведены условные обозначения или линейные размеры. Относительно условных обозначений - перечень обозначений для использования в тех плане в требованиях весьма скудный. При этом гос. регистраторы считают, что все дополнительные обозначения должны быть указаны в легенде на плане. Но, как известно, то, что не регламентировано сразу же вызывает неоднозначную трактовку. В большинстве случаев без личного контакта с регистратором невозможно однозначно определить, какие именно замечания по применению условных знаков имеется в виду (например, регистратор в ходе консультации указывает, что необходимо вынести в легенду знак «колонны», «световой приямок», надпись «второй свет», в то время как даже для непрофессионального участника такие обозначения однозначно трактуются. В этой связи считаю необходимым проработать вопрос об утверждения сборника примеряемых условных обозначений для подготовки поэтажных планов, по аналогии со сборником условных обозначений для топографической съемки. Иначе работа кадастрового инженера и регистратора превращается в поиск «трёх отличий на картинках» Аналогичная позиция касается линейных размеров: регистраторы практически всегда указывают на недостаточность линейных размеров. Однако в требованиях отсутствует указание на то, сколько должно быть линейных размеров, для идентификации параметров помещения. При этом согласно требованиям план изготавливается в масштабе, что подразумевает возможность определения любого размера элемента, указанного на плане. Таким образом, такая неоднозначная трактовка в гипертрофированном виде в принципе делает учёт невозможным, так как невозможно теоретически указывать все размеры помещения, если такое помещение имеет форму чуть сложнее прямоугольника. Но главное, непонятно зачем нужно указывать все размеры, если план подготовлен в определенном масштабе. | Ответ на вопрос будет размещен позже. |
| 15. | В последнее время часто обращаются заказчики, которым необходимо подготовить межевой план, например для уточнения границ земельного участка, по которому отсутствует картографический материал, или увеличивается площадь участка, границы которого уже установлены ранее, для того, чтобы получить отказ Росреестра и обращаться в суд, так как для инициации судебного процесса необходим отказ, на этом настаивают их адвокаты исходя из судебной практики. Как гражданину получить отказ для суда, а кадастровому инженеру не попасть под «санкции» Росреестра в виде жалоб в СРО? | Ответ на вопрос будет размещен позже. |
| 16. | По опыту коллег и на основании личного опыта приостановок и отказов интересует позиция Росреестра по вопросу постановки на ГКУ и ГРП ОКС, например жилого дома, фактически расположенного в границах земельного участка заказчика, а по сведениям ЕГРН частично расположенного на смежном земельном участке в связи с наличием реестровой ошибки в определении координат поворотных точек участка и всей территории СНТ. Можно ли решить данный вопрос без судебного решения, указав фактическое местоположение ОКС, только кадастровый номер земельного участка, в границы которого фактически попадает ОКС и на основании заключения кадастрового инженера, обосновывающего наличие реестровой ошибки? | Ответ на вопрос будет размещен позже. |
| 17. | Несмотря на неоднократные заявления специалистов и руководителей Росреестра, всё-ещё продолжают поступать уведомления о приостановлении, где указываются надуманные и несуществующие причины. В основном те, которые регистратор видит по результатам программной проверки, такие как:• "пересечение с кадастровым кварталом";• "совпадение образующихся объектов с предыдущими";• "объединение образующихся объектов не совпадает с объединением исходных";• "обнаружена область чересполосицы";• "точка ... не совпадает с точкой ...";• пересечение границ менее 1 смИз-за отсутствия других причин для приостановления, регистратор копирует эти причины, не вдаваясь в подробности и не проверяя наличие или отсутствие реальных «пересечений» или «несовпадений».Приходится неоднократно подавать допы, расписывая в ЗКИ на 3 листа что причин для приостановления нет. Но регистратор не читает ЗКИ. Приходится обращаться в СРО, апелляционную комиссию, и за 1 день до комиссии регистратор приостановку снимает. | Ответ на вопрос будет размещен позже. |

1. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельный кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-4)
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-5)
6. Требования к подготовке технического плана, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 [↑](#footnote-ref-6)