



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: pr-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 3007
От «16» 09 2022г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»
по Республике Татарстан

Уважаемые коллеги!

Информируем Вас о том, что состоялось совместное совещание Управления Росреестра по Республике Татарстан и СРО АКИ «Поволжье» по вопросам снижения объема приостановлений в осуществлении государственного кадастрового учета и прав применения новых законодательных актов в сфере кадастра. На совещание обсуждались актуальные вопросы взаимодействия органа государственного кадастрового учета и регистрации прав и кадастровых инженеров в ходе осуществления кадастровой деятельности, а также вопросы методологического характера. По итогам совещания сообщаем следующее:

1. Во исполнение поручения руководителя Росреестра Скуфимского О.А. от 22.04.2022 №ОС-035/22 в целях выработки мер по снижению количества решений о приостановлении осуществления кадастрового учета Управлением Росреестра по РТ проводится постоянный анализ причин принятия регистраторами таких решений. Сведения обо всех принятых решениях о приостановлении государственного кадастрового учета направляются в адрес СРО КИ для принятия мер и проведения работы с кадастровыми инженерами. Обращаем внимание, что на данный момент процент принятия решений о приостановлении действий по кадастровому учету объектов недвижимости продолжает оставаться высоким.

2. В последнее время специалистами Управления Росреестра по РТ организуется работа по обеспечению оперативного взаимодействия государственных регистраторов с кадастровыми инженерами с целью устранения

препятствий в осуществлении учетно-регистрационных действий до момента принятия решения о приостановлении. В связи с этим остро встает вопрос о возможности надежной и оперативной связи с кадастровыми инженерами, которая бы позволила исправить незначительную ошибку в документах, либо приостановить учетные действия по инициативе заявителя до разрешения выявленной проблемы.

В этой связи обращаем особое внимание кадастровых инженеров на необходимость указания в адрес СРО и в межевых (технических) планах Ваших **актуальных контактных данных (адреса электронной почты и телефона)**. Учитывая сжатые сроки рассмотрения заявления об учете, и то, что к рассмотрению регистратор приступает на второй день после направления пакета документов, просим кадастровых инженеров **максимально обеспечить доступность контакта с ними и оперативное реагирование на любые обращения государственного регистратора.**

3. По итогам совещания Управлением Росреестра по РТ подготовлены ответы на вопросы кадастровых инженеров и рекомендации по отдельным практическим проблемам, которые в настоящий момент приводят к решениям о приостановлении (Приложения 1, 2, 3).

4. На совещание принято согласованное решение о проведение бесплатного очного **семинара** для кадастровых инженеров Республики Татарстан на тему «Актуальные проблемы деятельности кадастровых инженеров», который пройдет **30 сентября 2022 года** в 10.00 по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д. 74, зал заседаний. Регистрация участников с 9.00 до 10.00 часов.

Напоминаем о том, что вопросы и предложения можно направить по электронному адресу pr-okirt@mail.ru в срок до **20.09.2022г.** Для полного и корректного ответа на семинаре на Ваши заданные вопросы, просим прилагать к ним все необходимые документы (например, решения о приостановлении, номера заявлений КУВД, абрисы, технические и (или) межевые планы, проектную документацию и т.п.).

Приложения:

Приложения:

1. Рекомендации для кадастровых инженеров при подготовке межевого плана, в 1 экз. на 3 л.;
2. Рекомендации для кадастровых инженеров при подготовке технического плана, в 1 экз. на 2 л.;
3. Ответы на вопросы кадастровых инженеров, в 1 экз. на 4 л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:
Хабирова А.Р.
8(843)590-11-00

Рекомендации для кадастровых инженеров при подготовке межевого плана

1. Если при образовании земельного участка путем раздела, объединения или перераспределения, вид разрешенного использования (далее – ВРИ) исходного земельного участка отсутствует среди актуальных, установленных Правилами землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), а также в территориальной зоне, в которой расположен образуемый земельный участок, не установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры, рекомендуется привести ВРИ исходного земельного участка в соответствии с ПЗЗ.

2. При образовании земельного участка из государственной или муниципальной собственности ВРИ и размеры образуемого земельного участка должны соответствовать основному виду разрешенного использования, который **установлен в соответствующей территориальной зоне**, и минимальным (максимальным) размерам, установленным действующими ПЗЗ, соответственно.

3. В соответствии с частью 3 статьи 16 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), датой государственного кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

При этом, например, осуществление учетных действий в отношении смежного земельного участка в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 43 Закона о регистрации, при наличии в акте согласования местоположения границ личной подписи предыдущего правообладателя смежного земельного участка влечет нарушение законных интересов актуального правообладателя этого земельного участка.

В этой связи несоответствие содержащихся в межевом плане сведений о лицах, с которыми осуществлено согласование местоположения границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, содержащимся в ЕГРН сведениям об этих лицах, актуальным на момент осуществления учетных действий на основании указанного межевого плана,

является основанием для приостановления соответствующих учетных действий.

Таким образом, **согласование границ со смежными земельными участками должно проводиться с лицом, которое является правообладателем на момент осуществления регистрационных действий, а не на дату проведения кадастровых работ.**

4. Согласно части 2.1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, осуществляется на основании заявления лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ, либо указанного в статье 15 настоящего Федерального закона лица, заинтересованного в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, а также необходимых для таких государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов.

В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Таким образом, если по сведениям, содержащимся в ЕГРН, земельный участок является смежным по отношению к объекту кадастровых работ, а фактически на местности он расположен в ином месте и представляет собой несмежный земельный участок, то уточнять местоположение его границ необходимо так, чтобы он сел на свое место. Поэтому в межевом плане необходимо **привести координаты поворотных точек всех границ несмежного земельного участка.** При этом на каждый уточняемый в составе одного межевого плана земельный участок подготавливается **отдельный акт согласования границ.**

5. В соответствии с частью 1 статьи 11.2 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (далее – ЗК РФ), земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков (за исключением некоторых случаев, указанных в части 4 статьи 11.2 ЗК РФ). Таким образом, во всех случаях, кроме изложенных, **необходимо** при выполнении кадастровых работ **прикладывать соответствующее согласие правообладателя** (даже если у земельного участка имеется собственник, который согласовал кадастровые работы).

Рекомендации для кадастровых инженеров при подготовке технического плана

1. При подготовке технического плана с целью учета изменения помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, в связи с проведенной перепланировкой, рекомендуется прикладывать все использованные документы (технические паспорта, проектную документацию, заключение экспертизы и.т.д.), которые учитывались при рассмотрении дела в суде, либо при подготовке акта приемочной комиссии органами местного самоуправления, для подтверждения соответствия фактической планировки квартиры, содержащейся в составе технического плана, имеющимся документами.

2. Перед заключением договора подряда на выполнение работ по подготовке технического плана с целью внесения изменений в сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, необходимо убедиться, что клиент является собственником этого объекта недвижимости. В случае, если запись о государственной регистрации права собственности (права общей долевой/совместной собственности) отсутствует, а имеется документ, подтверждающий ранее возникшее право, необходимо приложить в состав технического плана оригинал такого документа. В иных случаях, необходимо рекомендовать заказчикам предварительно зарегистрировать право в установленном законом порядке, а уже затем решать вопросы государственного кадастрового учета (вносить сведения о характеристиках объекта недвижимости в ЕГРН).

3. Отказаться от подготовки технических планов с целью изменения наименования объекта недвижимости, в случае изменения его функционального назначения (например с «центральный тепловой пункт» на «магазин»), без предоставления разрешительной документации.

4. Наиболее частой причиной, препятствующей проведению учетно-регистрационных действий, является расположение объекта недвижимости, сведения о котором содержится в заявлении о постановке на государственный кадастровый учет, в зонах с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ) (зона газопровода, электрических сетей, зоны объектов культурного наследия) и, соответственно, отсутствие письменного согласования (или справки об отсутствии необходимости согласования) от соответствующей организации.

В целях исключения подобных ситуаций, а также затягивания сроков предоставления государственной услуги, рекомендуем выявлять вхождение объекта недвижимости в ЗОУИТ на этапе подготовки технических планов, для включения соответствующих документов в его состав.

5. В связи с вступившим в законную силу с 01.07.2022 Федерального закона от 30.12.2021г. №478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в упрощенном порядке государственным регистратором прав, в том числе, осуществляется проверка соответствия предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

В связи с вышеизложенным, рекомендуем в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана указывать территориальную зону, в которой расположен земельный участок, в пределах которого находится заявленный объект. Дополнительно рекомендуем прикладывать в состав технического плана выписки из информационной системы о градостроительной деятельности, содержащей всю необходимую информацию (о территориальной зоне, о проценте застройки, о параметрах и.т.д.).

6. При наличии обременений на объект недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план, в виде залога (ипотеки) в обязательном порядке необходимо включать в состав согласие залогодержателя на изменение характеристик объекта недвижимости.

7. При подготовке технического плана на жилой (садовый дом) в упрощенном порядке (часть 12 статьи 70 218-ФЗ) необходимо учитывать как вид объекта недвижимости (должен быть только либо жилой, либо садовый дом), так и вид разрешенного использования земельного участка, в пределах которого такой объект расположен. Зачастую выявляются случаи подготовки технического плана в соответствии с частью 12 статьи 70 218-ФЗ на часть жилого дома, либо на жилой дом, расположенный на земельном участке с

видом разрешенного использования «жилищное строительство», что противоречит действующему законодательству.

8. В случае, если объект выходит за пределы земельного участка, то предварительно рекомендуем (если это возможно) проработать вопрос о подготовке межевого плана с целью исправления реестровой ошибки в координатах земельного участка.

№ П/П	Вопросы кадастровых инженеров	Ответ Управления Росреестра по РТ
1.	Возможно ли изменение наименования объекта капитального строительства (далее – ОКС) в рамках части 18 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), на основании решения собственника?	Частью 18 статьи 70 Закона о регистрации, определен исчерпывающий перечень случаев смены наименования по заявлению правообладателя. Таким образом, внесение сведений о наименовании ОКС по заявлению может быть осуществлено при внесении в ЕГРН сведений о наименовании, содержащихся в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, Едином государственном реестре объектов культурного наследия или Едином государственном реестре автомобильных дорог. Изменения сведений по заявлению собственника возможны с целью приведения сведений о наименовании ОКС в соответствии со сведениями, содержащимися в вышеуказанных документах. Смена наименования по решению собственника возможна, в случае если она не связана с изменением функционального назначения объекта и не влечет за собой образование нового объекта. При этом данное действие осуществляется не по заявлению собственника, а на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером. В остальных случаях изменение наименования возможно только на основании разрешительной документации, или судебных актов, вступивших в законную силу.
2.	Что служит источником сведений о виде разрешенного использования (далее – ВРИ) ОКС при внесении сведений в ЕГРН согласно части 19 статьи 70 Закона о регистрации? Каким документом подтверждается возможность установления вносимого в ЕГРН вида разрешенного использования ОКС?	В соответствии с частью 2 и 2.1 статьи 37 ГрК РФ, применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются ВРИ ЗУ и ОКС. Установление основных ВРИ является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент. Согласно ч.4 статьи 37 ГрК РФ, основные ВРИ ЗУ и ОКС выбираются правообладателями ЗУ и ОКС (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) <u>самостоятельно</u> без дополнительных разрешений и согласования. В отношении зданий, сооружений или помещений, содержащихся в ЕГРН сведения о наименовании объекта недвижимости могут быть исключены из ЕГРН при наличии сведений о ВРИ, либо путем их внесения. Таким образом, ВРИ объекта капитального строительства не должно быть отличным от его наименования, содержащегося в ЕГРН, а также соответствовать его функциональному назначению и ВРИ ЗУ.
3.	Как изменить назначение здания общежития на «нежилое», если сведения о нем ранее были внесены в ЕГРН как «жилое» или «жилой дом», с целью приведения в соответствие с требованиями части 17 статьи 70 Закона о регистрации?	В соответствии с частью 17 статьи 70 Закона о регистрации, при внесении в ЕГРН сведений о здании с видом разрешенного использования «общежитие» в кадастре недвижимости указывается назначение такого здания – «нежилое». Таким образом, считаем возможным изменение назначения здания общежития на «нежилое» в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02.05.2006 №59-ФЗ.

4.	Каким образом применяется норма, установленная частью 15 статьи 40 Закона о регистрации, при постановке на учет садовых домов, расположенных в границах водоохранной зоны и (или) в прибрежной полосе?	В каждом конкретном случае решение о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается государственным регистратором прав исключительно после проведения правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. При этом государственный регистратор прав исходит из объема ограничений в сведениях об охранной зоне. Таким образом, в случае, если зона особого использования территории не предусматривает строительство и размещение объектов капитального строительного, то проведение учетно-регистрационных действий в порядке предусмотренном части 12 статьи 70 Закона о регистрации, невозможно без получения разрешительной документации, за исключением наличия судебных актов, вступивших в законную силу.
5.	Какие действия по изменению «сложных объектов», «сооружений» возможно осуществлять (раздел, снос отдельных объектов в составе «сооружений», исключение объектов, не являющихся недвижимым имуществом)?	В настоящее время понятие «сложное сооружение» в законодательстве отсутствует. Поскольку изменение состава объекта (выделение контура) подразумевает собой создание нового объекта недвижимости, проводить учет возможно только на основании разрешительной документации. При этом считаем возможным проведение учетно-регистрационных действий без разрешительной документации, в случае изменения состава объекта в связи со сносом отдельного контура, являющегося «самостоятельным объектом недвижимости», с приложением Акта обследования в бумажном виде, подготовленного в порядке, предусмотренном статьей 55.30 ГрК РФ.
6.	Как по форме должны выглядеть договоры либо соглашения о доступе земельных участков в различных случаях, в частности, если смежный ЗУ является ЗУ с/х назначения и находится в общей долевой собственности граждан?	Пунктом 55 Приказа Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» установлено, что сведения об обеспечении земельных участков доступом включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым предоставлены такие земельные участки, за исключением случаев, если смежные земельные участки находятся в государственной (в том числе до ее разграничения) или муниципальной собственности и свободны от прав третьих лиц. Если при выделе земельного участка сельскохозяйственного назначения в счет земельных долей извещение о месте, порядке и необходимости согласования проекта межевания земельного участка опубликовывается в средствах массовой информации, при этом проект межевания земельных участков содержит сведения о доступе через земельный участок, находящийся в ОДС, в таком случае документ обеспечивающий доступ не требуется. В данном случае в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана необходимо указать, что земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ, не оговорен, возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка нет.
7.	Выявлены случаи принятия решений о приостановлении ИКУ в связи с отсутствием документа о доступе, даже если смежными являются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не обремененные правами 3-х лиц.	В случае, если в межевом плане доступ указан через земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, свободные от прав третьих лиц, документ об обеспечении доступа не требуется. При этом необходимо указать в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, что земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ, не оговорен, находится в государственной или муниципальной собственности, и не обременен правами третьих лиц. В случае, если права третьих лиц зарегистрированы (аренда, ПЗП и т.д.), документ об обеспечении доступа необходим.

8. При согласовании границ земельного участка необходимо ли согласовывать их с землями, находящимися в государственной и (или) муниципальной собственности? Если да, то в каких случаях?	Согласование местоположения границ земельных участков, в соответствии с Законом о кадастре, проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на правах, указанных в части 3 статьи 39 Закона о кадастре. В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, частями 3 и 7 статьи 1 Закона о регистрации, «земли» не являются объектами государственного кадастрового учета и объектами государственной регистрации права. Таким образом, согласно позиции Росреестра, изложенной в письме от 17 ноября 2020г. №13-00408/20, действующим законодательством не предусмотрена необходимость согласования местоположения границ земельных участков в случае, если смежными с земельным участком являются «земли». Однако, при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка на территории Республики Татарстан рекомендуем вам проводить процедуру согласования местоположения границ земельных участков также с органом местного самоуправления, в целях исключения самовольного захвата и избежание возникновения в дальнейшем земельных споров и иных разбирательств.
9. При получении адресов правообладателей в ряде случаев кадастровый инженер заполняет в МФЦ заявление, но в выписке адреса не приходят (хотя в ЕПРН они есть). Особенно есть проблемы при наличии нескольких собственников (в данном случае указывается один или несколько адресов, но кому конкретно принадлежит контактный адрес, непонятно).	В соответствии с пунктом 78 Приказа № П/0329 в реквизите «Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков» указываются почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником смежного земельного участка или с лицом, обладающим смежным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования или аренды земельного участка. Для получения указанных сведений, кадастровому инженеру необходимо направить запрос с соблюдением требований, установленных Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕПРН, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 №П/0149. Сведения о контактных адресах правообладателей смежных участков в реквизите «Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков» указываются в разделе 3 выписки об объекте недвижимости. (пункт 78 Приказа № П/0329). В соответствии с пунктом 59 Приказа №П/0329 для кадастровых инженеров контактные адреса правообладателей смежных земельных участков должны предоставляться в реквизите «Правообладатель (правообладатели)». Для получения указанных сведений кадастровый инженер должен направить запрос с соблюдением требований, установленных Приказом № П/0149. В случае отсутствия в Выписке адресов правообладателей смежных земельных участков необходимо указать вышеуказанный факт в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, а также приложить к межевому плану запрос, подготовленный с соблюдением Требований, и полученную Выписку.