

Может ли собственник поделить свой земельный участок с общей площадью 600 кв.м. и разрешенным использованием «блокированная жилая застройка» на два земельных участка площадью 100 кв.м. и 500 кв.м.? Земельный участок находится в Казани.

- Согласно п.3 ст.11.2 Земельного кодекса РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Согласно Правилам землепользования и застройки г.Казани для земельных участков с разрешенным использованием «блокированная жилая застройка» установлены минимальные и максимальные пределы размеров земельных участков: 150 кв.м. и 600 кв.м., соответственно. Таким образом, поделить свой участок на два земельных участка собственник не сможет, т.к. один из образованных земельных участков не будет соответствовать минимальному размеру земельного участка с разрешенным использованием «блокированная жилая застройка».

Являются ли равнозначными разрешенные использования земельных участков «для ведения садоводства», «дачный земельный участок»?

- В соответствии со ст.54. Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ

"О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" для целей применения в настоящем Федеральном законе, других федеральных законах и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актах такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками.

Снос индивидуального жилого дома осуществлен в январе 2017 года. Акт обследования необходимо подготавливать на основании уведомления о завершении сноса?

- В случае если объект капитального строительства прекратил свое существование в результате сноса до 04.08.2018года, вносить в раздел «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и направлении такого уведомления в уполномоченный орган власти не требуется. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указать информацию о том, что снос объекта был произведен до вступления в силу Федерального закона №340-ФЗ (до 04.08.2018г.). Также в приложение Акта обследования необходимо включить решение собственника объекта о сносе.

С кем необходимо согласовать границу уточняемого земельного участка, если правообладатель смежного земельного участка признан по суду недееспособным и находится на стационарном социальном обслуживании в психоневрологическом интернате.

- В соответствии с частью 2 статьи 29 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун. Соответственно, согласование смежной границы земельного участка проводится с опекуном. Главный врач стационара не имеет полномочий по согласованию местоположения границ и площади участка.

Может ли юридическое лицо заключать договоры с другими юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями на определение координат поворотных точек зданий и участков.

- Имеются разъяснения Минэкономразвития (Письмо от 04.02.2020г. №ОГ-Д23-910) о заключении двух договоров подряда: на выполнение геодезических работ и на выполнение кадастровых работ. В соответствии с частью 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» установлено, что при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ объектов недвижимости, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка.

Таким образом, заключение двух договоров подряда - отдельно на выполнение геодезических измерений и на подготовку межевого или технического плана - является, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, нарушением Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Соответственно, при проведении кадастровых работ не допустимо выполнение геодезических работ иными лицами по договору подряда.

Могу ли я передавать сведения о пунктах ГГС для заполнения раздела «Исходные данные» межевого плана другим кадастровым инженерам.

- Постановлением Правительства РФ от 04.03.2017г. №262 утверждены Правила предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе правила подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов (далее – Правила).

Согласно подпункту «д» пункта 5 Правил, в заявлении о предоставлении пространственных данных указываются условия использования пространственных данных и материалов. В соответствии с пунктом 8 Правил, к условиям использования пространственных данных и материалов ФФПД, не являющихся объектами авторского права, относятся условия, которые предполагают их передачу третьим лицам (подпункты б, в, д, е, ж пункта 8 Правил) и не предполагают такой передачи (подпункты а, г пункта 8 Правил). Согласно пункту 20 Правил «в договоре и лицензионном договоре указываются условия использования пространственных данных и материалов в соответствии с пунктами 8 и 9 настоящих Правил».

Таким образом, использование сведений из государственного фонда данных допустимо не только лицами, осуществившими запрос, но и иным кругом лиц при указании данной возможности в заявлении и договоре.