

Вопросы и ответы на вебинар от 06.08.2021г. по земельным участкам и подготовке межевых планов.

1. Почему нельзя указывать аналитический метод при выполнении кадастровых работ на основании утвержденной схемы на КПТ или на основании проекта межевания?

Ответ: Согласно позиции, изложенной в письме Росреестра от 11.12.2020г. №18-04597-20@38399-э, при работе с проектными документами необходимо сравнить сведения о координатах из данных документов с фактическими границами на местности. Поэтому необходимо проводить геодезические замеры и указывать соответствующий метод определения координат в межевом плане, в целях исключения наличия реестровых ошибок.

2. Извещение о согласовании границ опубликовано в газете. Дата собрания назначена на конец августа. Но кадастровый инженер уволился и на дату собрания не будет сотрудником юридического лица, с которым заключен договор подряда на выполнение кадастровых работ. Может ли другой кадастровый инженер подписать Акт согласования?

Ответ: Нет, необходимо опубликовывать новое извещение о согласовании границ в газете, так как согласно пункта 1 части 9 статьи 39 ФЗ №221 в извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона. Также согласно части 11 той же статьи собрание о согласовании границ проводит кадастровый инженер, на котором он проверяет полномочия заинтересованных лиц или их представителей, обеспечивает возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дает необходимые разъяснения относительно его содержания и указывает заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

3. Могут ли выписки, полученные посредством ключа доступа к ФГИС ЕГРН, быть использованы в качестве документа подтверждающего право на земельный участок? В каком формате они должны быть включены в состав приложения?

Ответ: Да, могу, при наличии сведений об электронной цифровой подписи.

4. В ЕГРН отсутствуют сведения о регистрации прав на земельный участок, который является землями общего пользования снт. При этом на данный земельный участок имеются документы о предоставлении (является ранее учтенным объектом недвижимости).

В настоящее время СНТ ликвидировано. Согласно части 2 статьи 28 Федеральный закон от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», при ликвидации товарищества такое имущество, находящееся в собственности товарищества, **безвозмездно передается в общую долевую собственность** собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

С кем согласовывать границы зу? Брать личную подпись у каждого члена снт? Могут ли данные члены снт проводить собрание для наделения определенного лица полномочиями по согласованию границ, если снт ликвидировано? Правильно ли проводить согласование границ с органом местного самоуправления?

Ответ: Порядок согласования границ земельного участка установлен статьей 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее – 221-ФЗ), в соответствии с которой, местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию с заинтересованные лица, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени собственников имеют право согласовывать местоположение границ земельных участков представитель садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества - решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (если соответствующий смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и является имуществом общего пользования товарищества).

Следует отметить, что согласно части 2 статьи 25 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" (далее – 217-ФЗ) право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии со статьей 28 217-ФЗ на недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории садоводства или огородничества, не может быть обращено взыскание. При ликвидации товарищества такое имущество, находящееся в собственности товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества.

Таким образом, в рассматриваемом случае, считаем возможным согласование посредством опубликования извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ, либо в случае изменения границ земельного участка общего пользования необходимо установить смежную границу в судебном порядке. Также рекомендуем членам данного СНТ решить вопрос об оформлении земельного участка общего пользования в общую долевую собственность членов СНТ.

5. Во многих районах Республики Татарстан весной 2021г. приняты Решения, в которых установлены предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в аренду или собственность **из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.**

Например, указано что «...предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предусмотренные п.2 настоящего решения,

распространяются на земельные участки (вновь выделяемые земельные участки), предоставляемые гражданам после официального вступления в силу настоящего решения».

При этом приостанавливается государственный кадастровый учет земельных участков, образуемых при разделе земельного участка, на который зарегистрировано право частной собственности по причине несоответствия предельным размерам, установленным подобным Решением.

Прошу разъяснить, почему предельные размеры, установленные для вновь выделяемых земельных участков, распространяются на земельные участки, образованные путем раздела?

Ответ: В соответствии со статьей 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Согласно пункта 28 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, в случае если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, это будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий. То есть, при образовании земельного участка необходимо учитывать установленные ПЗЗ минимальные и (или) максимальные размеры к образуемым земельным участкам.

Кроме того необходимо учитывать, что каждое сельское поселение в праве установить свои значения минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков для каждого сельского поселения. Данная возможность (установления минимальных и (или) размеров земельных участков) указывается в уставе муниципального образования. Так же указывается на какие земельные участки распространяются указанные минимальные и (или) максимальные размеры тех или иных видов разрешенного использования.

6. Стоит на учете земельный участок с декларированной площадью 1050 кв.м. границы не установлены, по факту после замеров площадь составила 1200 кв.м. Имеется старый тех паспорт по которому площадь

участка 1078 кв.м. По правилам землепользования и застройки минимальная площадь 1000 кв.м в зоне Ж-1. В связи с последними внутренними требованиями о том что увеличение площади по документам возникает вопрос: Могу ли я сделать уточнение границ и площади на площадь по факту 1200 кв.м так как площадь увеличивается не более чем установленный минимальный размер или необходимо установить границы на площадь по документу 1078 кв.м. остальные выкупать перераспределением?

Ответ: Порядок осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав регламентируется Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон).

Необходимо отметить, что в каждом конкретном случае решение о проведении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав принимается государственным регистратором прав исключительно после проведения правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом оснований для приостановления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав (статьи 26, 29 Закона о регистрации).

Согласно пункта 32 части 1 статьи 26 Закона если в результате осуществления государственного кадастрового учёта в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с частью 10 статьи 22 Закона при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок,

или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Таким образом, при подготовке межевого плана необходимо учитывать все вышеизложенную информацию. Также напоминаем, что согласно пункта 1 статьи 29.2 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

7. Расскажите пожалуйста про перераспределение с землями государственной собственности с разграниченным и не разграниченным одновременно. Есть новости по этому изменению?

Ответ: 1) Изменения внесены в часть 12 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ.

Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

При этом земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

2) Также изменения внесены в абзац 2 части 1 статьи 11.7 Земельного кодекса РФ.

Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

8. Здравствуйте! Можно ли перераспределить смежные земельные участки, находящиеся в частной собственности, если после перераспределения один из земельных участков будет меньше минимального размера, утвержденного в ПЗЗ?

Ответ: Нельзя. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков (п.28 ч.1 ст.26 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)

9. Для согласования границ было отправлено извещение письмом с уведомлением. Письмо адресату не доставлено. Но квиток об этом не пришёл. Вернулось лишь письмо. В почтовом отделении сказали посмотреть передвижения письма по трек номеру. Могу ли я использовать информацию с данным маршрутом письма, а не квиток о невозможности вручения

Ответ: Согласно пункту 34 Приказа Минкомсвязи России от 31.07.2014 N 234 (ред. от 13.11.2018) "Об утверждении Правил оказания услуг почтовой связи", по истечении установленного срока хранения не полученная адресатами (их уполномоченными представителями) простая письменная корреспонденция передается в число невостребованных почтовых отправлений. Не полученные адресатами (их уполномоченными представителями) регистрируемые почтовые отправления и почтовые переводы **возвращаются отправителям за их счет** по обратному адресу, если иное не предусмотрено договором между оператором почтовой связи и пользователем. По истечении установленного срока хранения или при отказе отправителя от получения и оплаты пересылки возвращенного почтового отправления или почтового перевода они передаются на временное хранение в число невостребованных.

Соответственно, необходимо оплатить возврат не врученного письма, которым направлялось извещение.

В случае отсутствия документов, подтверждающих возврат письма, рекомендуем включить в состав приложения межевого плана скан вернувшегося письма и маршрут передвижения письма с официального сайта Почты России, заверенный подписью кадастрового инженера.

Также необходимо описать в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, что извещение о невозможности вручения не пришло отправителю письма и поэтому в качестве подтверждения возврата включено «отслеживание письма» с официального сайта Почты России.

В последующем также необходимо опубликовать извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ в соответствии с требованиями действующего законодательства.

10. Можно ли объединить 3 земельных участка с/х земель если у одного участка вид разрешенного использования: сенокос, а у остальных: для сельскохозяйственного использования. На основании Распоряжения исполкома (в Распоряжение устанавливается вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования).

Ответ: В решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указывается в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка (подпункт 4 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса).

Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ **градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.**

Необходимо отметить что согласно части 3 статьи 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.

Объединить указанные земельные участки возможно, в случае предварительного приведения к одному виду разрешенного использования и если отсутствуют иные причины, препятствующие государственному кадастровому учету.

11. У меня в работе образование путем перераспределения из 5 участков. 1 - под МЖД и 4 -заброшенные индивидуальные гаражи. Невозможно изменить ни мжд на гаражи, ни гаражи на мжд. Только суд?

КУВД-001/2021-30528090

Ответ: В указанном случае перераспределение не возможно ввиду нарушения требований к перераспределению указанные в статье 39.27 ЗК РФ, также один из перераспределяемых земельных участков имеет вид разрешенного использования "

обственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом. Необходимо отметить что согласно части 3 статьи 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.

Перераспределить будет возможно в случае наличия решения суда об обязанности проведения учетно-регистрационных действий, либо поэтапно, с соблюдением всех требований действующего законодательства.

12. Можно ли перераспределить участок, который в постоянном бессрочном пользовании у спортшколы, с землями неразграниченной государственной собственности?

КУВД-001/2021-28989060

Нет, нельзя, так как согласно подпункта 4 части 1 статьи 39.27 Земельного кодекса перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в случае если, границы земельного участка, который

находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.