

**Ответы на вопросы, озвученные на вебинаре Управления
Росреестра по Удмуртской Республике
при участии СРО АКИ «Поволжье» от 15.07.2021г.**

1) Почему мы не можем присвоить адрес объекту капитального строительства (в основном жилой дом) согласно адреса, присвоенного земельному участку?

Дом же "привязывается" к земельному участку, в дальнейшем купля-продажа и другие регистрационные действия с земельным участком уже нельзя провести без дома.

Порядок присвоения адресов в РФ регламентирован Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов». Данным федеральным нормативным актом определен Перечень объектов адресации. Согласно данному перечню **объектами адресации** являются:

а) **здание** (строение, за исключением некапитального строения), в том числе строительство которого не завершено;

б) **сооружение** (за исключением некапитального сооружения и линейного объекта), в том числе строительство которого не завершено;

в) **земельный участок** (за исключением земельного участка, не относящегося к землям населенных пунктов и не предназначенного для размещения на них объектов капитального строительства);

г) **помещение**, являющееся частью объекта капитального строительства;

д) **машино-место** (за исключением машино-места, являющегося частью некапитального здания или сооружения).

Адрес, присвоенный объекту адресации, должен отвечать в частности требованию:

б) обязательность. Каждому объекту адресации должен быть присвоен адрес в соответствии с настоящими Правилами.

Соответственно, адрес, присвоенный земельному участку, не является присвоением адреса объекту капитального строительства.

Также согласно п. 49 Требований к подготовке межевого плана, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (далее – Требования к межевому плану), пп. 7 п. 43, пп.3 п. 48 Требований к подготовке технического плана, утвержденного Приказом

Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 (далее – Требования к подготовке технического плана), сведения об адресе объекта недвижимости вносятся в межевой, технический план в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании сведений, предоставленных оператором информационной адресной системы, осуществляющим ведение государственного адресного реестра.

В случае отсутствия в государственном адресном реестре адреса земельного участка, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов»*(5), адрес земельного участка указывается в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов объектам недвижимости.

Копия документа, подтверждающего присвоение адреса, включается в состав Приложения.

2) Как все-таки происходит кадастровый учет гаражных блоков? необходимо ли готовить технический план на гаражный блок как на многоквартирный дом со всеми помещениями? или можно просто поставить гаражный блок как нежилое здание на кадастровый учет и потом уже собственники гаражей сами заказывают технические планы на гаражи-помещения?

Обязательного требования по постановке на кадастровый учет нежилого здания (гаражного блока) и всех помещений в нем нет. Поставить на государственный учет нежилое помещение гаража без здания не получится (п. 8 ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

С 1 сентября 2021 года вступает в силу Федеральный закон от 5 апреля 2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно 79-ФЗ гаражные боксы (одноэтажные блоки на территориях ГСК) учитываются как здания нежилого назначения. Собственникам таких зданий предоставляется право в упрощенном порядке оформить собственность на земельные участки под таким «зданием».

Рекомендуется подготавливать технический план на здание гаража.

3) Имеется нежилое помещение в пристроенном к многоквартирному дому пристрое, по сведениям ЕГРН оно находится на цокольном этаже, фактически это полноценный 1 этаж. Как можно исправить данную ошибку? какие документы необходимы? строительно-техническая экспертиза имеется. Этот вопрос очень насущный - по г. Ижевску (особенно улица Пушкинская) очень много таких помещений.

Исправить этажность невозможно без проведения учета изменений всего многоквартирного дома.

Необходимо представить документы органа архитектуры с учетом строительно-технической экспертизы.

4) Для заключения долгосрочного договора аренды по техническому плану была выделена часть здания или помещения, через определенное время меняется арендатор, который берет в долгосрочную аренду ту же часть помещения или здания. Необходимо ли готовить технический план на образование части? если часть эта на кадастровом учете уже стоит.

Нет.

Более того, для государственного кадастрового учета части земельного участка либо части здания, сооружения, помещения и государственной регистрации обременения соответствующих земельного участка или здания, сооружения, помещения, если соответствующая часть ранее была снята с государственного кадастрового учета в связи с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующих земельного участка или здания, сооружения, помещения, по заявлению заявителя орган регистрации прав использует межевой план или технический план, представлявшие ранее в отношении указанных части земельного участка или части здания, сооружения, помещения, если не изменилось местоположение границ указанных части земельного участка или части здания, сооружения, помещения (ч. 2 ст. 44 Закона № 218-ФЗ).

5) При подготовке технического плана на образование части здания или помещения необходимо ли прикладывать к техплану подписанный договор аренды или субаренды? данный подписанный договор будет у

регистратора, у кадастрового инженера не всегда он подписанный, кадастровая палата может всегда его запросить в рамках информационного взаимодействия.

В соответствии с п. 46 Требований к подготовке технического плана , утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 №953 содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в графе «4» реквизита «2» раздела «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров или соглашений **(в том числе предварительных)**, вступивших в законную силу судебных актов.

В данном случае копии таких документов включаются в состав Приложения.

6) При подготовке технического плана на здание вспомогательного использования кадастровый инженер помимо проекта и технического заключения, прикладывает письмо от органов местного самоуправления о подтверждении вспомогательности, в связи с чем регистратор еще делает запрос в Администрацию? из за этого сроки обработки заявления СУЩЕСТВЕННО увеличиваются.

Решение о возможности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении либо об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается государственным регистратором прав самостоятельно при проведении правовой экспертизы представленных документов.

Ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении ЕГРН, предоставлении сведений ЕГРН указана в главе 10 Закона №218-ФЗ.

При выполнении кадастровых работ в отношении объектов вспомогательного назначения необходимо использовать письмо Росреестра от 13.04.2020 №3215-АБ/20 «Об объектах вспомогательного использования».

7) При разделе нежилого помещения, расположенного на нескольких этажах, обязательно выделяем места общего пользования (лестницы, лифтовые холлы) в отдельное помещение. Вопрос: может ли собственник отказаться от регистрации прав собственности за данными МОП?

Зависит от оформленных документов на исходный объект недвижимости и наличия соглашения по использованию мест общего пользования (общего имущества) собственниками нежилого здания.

8) Возможна ли регистрация права собственности за вспомогательным объектом на земельном участке, предназначенном для ИЖС, без основного объекта?

Нет. Нужно понимать по отношению к какому объекту недвижимости является вспомогательным (письмо Росреестра от 11.03.2020 N 14-01967-ГЕ/20 вместе с Письмом Минэкономразвития России от 30.01.2020 N Д23и-2702 "О рассмотрении обращения").

Возведение на земельном участке объекта вспомогательного использования, в том числе при наличии государственной регистрации права собственности на этот объект, не влечет возникновения у лица права на приобретение в собственность земельного участка в порядке, предусмотренном п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) также установлено, что собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Таким образом, размещение тех или иных объектов недвижимости, определение их статуса в качестве основных или вспомогательных осуществляется исходя из правового режима земельного участка, требований градостроительных регламентов, иных норм и требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

При подготовке технического плана в отношении хозяйственной постройки или объекта вспомогательного использования в графе 3 строки 8 раздела "Характеристики объекта недвижимости" технического плана указывается назначение здания - "нежилое", в строке 14 "Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости" раздела "Характеристики объекта недвижимости" технического плана следует указывать слова "хозяйственная постройка" или "объект вспомогательного использования" и вид использования (например, "сарай" или "хозяйственный блок"). В разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана помимо указания на то, что соответствующий объект недвижимости является хозяйственной постройкой или объектом вспомогательного использования, полагаем необходимым отразить информацию о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет или будет выполнять вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается.

Единственный объект, в отношении невозможности учета и регистрации которого до момента создания основного объекта возникают сомнения - это гараж. Это самостоятельный вид объекта не относящийся к хоз.постройкам. Но учет и регистрация гаража на участке под ИЖС при отсутствии основного объекта возможна только при наличии права собственности на указанный земельный участок (целью этого действия может быть предстоящая сделка).

9) Каким образом достичь требуемого значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков (2,50м.), отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" картометрическим методом? Так как при использовании цифровых

ортофотопланов М 1:10000, можно только достичь значения точности 5,00 м. При этом, в Росреестре отсутствуют ортофотопланы в масштабе достаточном для получения требуемой точности, а использование геодезического метода, метода спутниковых геодезических измерений - не рационально т.к. площади таких участков измеряются сотнями гектаров, что приводит к колоссальным трудовым затратам и непосильной стоимости кадастровых работ.

Скорее всего, ортофотопланы (к примеру от 1996г.) на сегодняшний день содержат не самые актуальные сведения и для исключения ошибок необходимо определять местоположение границ на дату проведения кадастровых работ.

Полагаем, что ортофотопланы в масштабе М 1:10000, полученные в Росреестре, возможно использовать, например, для обоснования местоположения границ на местности 15 и более лет (если позволяет дата их составления).

Следовательно, считаем, что при отсутствии картографического материала в Росреестре соответствующего масштаба (от М 1:5000), необходимо использовать другие методы определения границ земельных участков (геодезический метод или метод спутниковых геодезических измерений (определений)).

В настоящее время в кадастровой деятельности все чаще применяются беспилотные технологии (проводятся геодезические исследования с помощью квадрокоптеров). Они позволяют сэкономить трудовые затраты на геодезическую съемку и снизить стоимость кадастровых работ. Однако, в настоящее время недостаточно законодательной базы для использования беспилотных технологий для осуществления кадастровых работ.

Кроме того, рекомендуем ознакомиться с позицией, изложенной в письме Центрального аппарата Росреестра №11-4975-АБ/21 от 02.07.2021г., по вопросу использования единой электронной картографической основы.

10) Учет изменений сведений об объекте недвижимости на основании решения суда в соответствии с п.4 ст.58 218-ФЗ, внесение сведений регистратором и точность определения координат. Особенности подготовки межевого плана, технического плана для внесения сведений в ЕГРН на основании решения суда, особенности заполнения разделов исходные данные и методы определения координат, требования к точности, если координаты в решении суда установлены на основании судебной землеустроительной

экспертизы. Учет изменений сведений о площади и местоположении границ с одномоментным исключением сведений из ЕГРН о границах смежного объекта на основании решения суда.

Сведения в ЕГРН могут быть внесены только в объеме, указанном в определении суда или в соответствии с ч. 1, п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации собственник объекта недвижимости или уполномоченный представитель собственника имеет право представить в орган регистрации прав межевой или технический план, подготовленный кадастровым инженером в соответствии с требованиями ст. 21, ст. 22, ст. 24 Закона о регистрации и Требованиями к подготовке межевого или технического плана.

11) Вопрос по актам обследования, когда можно будет отправлять 2 версию? Программа дает 2 версию, идут отказы.

После размещения на сайте Росреестра данной XML-Схемы.

12) По поводу подачи кадастровым инженером заявления на ГКУ и ГРП, что точно надо иметь при отправке?

Документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера-индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера – работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.

Вышеперечисленные документы (договор подряда и (или) справка с места работы и акт приемки заказчиком результата работ с его согласием) рекомендуем включать в состав межевого/технического плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ.

По данному вопросу кадастровым инженерам направлялось письмо Управления Росреестра по Удмуртской Республике №13-007318/21 от 16.06.2021г.

13) При реконструкции здания какой год указывать в техническом плане в характеристике «Год завершения строительства объекта недвижимости»: год строительства или год ввода объекта в эксплуатацию после реконструкции?

Кадастровый инженер считает, что необходимо указывать год завершения строительства, так как реконструкция - это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (в соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При этом практика показывает, что в отношении технических планов, в которых указана дата проведения реконструкции, принимаются положительные решения о проведении учетных действий. Практика других субъектов РФ отличается.

Хочется услышать мнение специалистов Управления Росреестра по Удмуртской Республике по данному вопросу.

После реконструкции постройка, в том числе несущие конструкции новее не становятся. Верно указывать старый год.

14) Все таки, не понятно надо ли прикладывать проектную документацию, в т.ч. в случае перепланировки помещений в нежилом здании (как считает наш Росреестр?)

Согласно ч. 10 ст. 24 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Представление в качестве приложения к техническому плану помещения, машино-места проектной документации (копий такой документации), проекта перепланировки (копии такого проекта) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации, проекте. Сведения из такой документации, проекта включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

Исходя из вышеизложенного, с учетом ч. 13-ч. 15 ст. 40 Закона № 218-ФЗ при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию или акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, включение проектной документации не требуется.

15) При постановке на учет охранной зоны, если охранный зона проходит через населенные пункты и через с/х земли, то какой метод определения координат и какую погрешность указывать?

Должны быть указаны все методы, которые были использованы при определении координат такой зоны, погрешность определения координат может отличаться.

Координаты характерных точек границ, в том числе территориальных зон, особо охраняемых природных территорий или зон с особыми условиями использования территории (далее - граница) определяются с точностью **не ниже точности картографической основы** Единого государственного реестра недвижимости наиболее крупного масштаба, созданной на территорию кадастрового квартала, в котором расположена граница (п. 1 Приложения № 3 к Приказу Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями

использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 № 163 и от 4 мая 2018 № 236»).

Если местоположение части границы определено на основании местоположения границы учтенного в ЕГРН земельного участка, точность определения координат характерных точек такой части границы должна быть равна точности определения координат характерных точек границ такого земельного участка, за исключением случаев, когда сведения ЕГРН о местоположении границы такого земельного участка требуют уточнения.

16) Порядок снятия с учета частей участков, которые были сформированы при образовании ЗУ на основании утвержденной СРЗУ на КПТ.

Указанные части сформированы или формируются:

- под существующими коммуникациями, на которые на сегодняшний день не установлены охранные зоны;
- за красными линиями как часть, сформированная под запрет застройки.

Сейчас они формируются при подаче документов на учет, как постоянные, а не временные части с видом ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, без конкретного указания в пользу кого или чего они установлены. Как итог, если нет возможности получить Постановление об утверждении СРЗУ и эту СРЗУ, то остается только гадать, в честь чего они установлены. Еще острее стоит вопрос, как снять подобные обременения с участка.

Однозначный ответ может быть дан только после изучения полной информации о порядке образования земельного участка и сведений ЕГРН о таком земельном участке. Обращаем внимание, при проведении кадастровых работ кадастровым инженером используются и анализируются все архивные документы по земельному участку, в том числе Постановление об утверждении СРЗУ (может храниться в ГФДЗ, или в межевом плане, на основании которого сведения внесены в ЕГРН).

Снятие с кадастрового учета части земельного участка осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости в связи с прекращением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их государственной регистрации в ЕГРН (п. 3 ч. 2 ст. 15 Закона № 218-ФЗ).

Согласно ч.1 ст. 70 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав снимает с учета часть земельного участка, сведения о которой внесены в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» до 1 января 2013 года в связи с наличием на соответствующем земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в случае:

1) снятия с государственного кадастрового учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с прекращением их существования;

2) внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об описании местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке;

3) поступления заявления собственника земельного участка о снятии с учета части земельного участка, образованной в связи с наличием на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о расположении таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на данном земельном участке.

17) Вопрос по гаражной амнистии, необходимо ли ставить на кадастровый учет гаражный блок? а гаражи как помещения в нем, если у них общая стена?

Гараж ставим как здание, а если нет земельного участка?

Гаражный блок ставить не требуется. Одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, являющимися объектами недвижимости, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права, которых должны быть осуществлен, признаются самостоятельными зданиями.

Росреестр разработал методические рекомендации к федеральному закону № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия»). *Прилагается**.

18) Вопрос Ольге Ивановне, а как на счет гаражных блоков, которые уже стоят на учете? Гаражи, которые еще не поставлены на кадастровый учет, можно будет продолжать их ставить как помещение? Это сохраниться?

Полагаю, да. Законодательством не установлен запрет на учет помещений в гаражных блоках.

Однако, объекты, созданные до 1 сентября 2021 года, которые в соответствии с правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами либо в соответствии с записями ЕГРН имеют наименование или назначение «гаражный бокс», признаются гаражами. Возможно собственники гаража захотят оформить право и на гараж и на земельный участок.

Изменение вида ранее учтенного объекта с «помещение» на «здание» осуществляется по заявлению правообладателя объекта недвижимости (без подготовки технического плана).