

Вопросы на семинар 27.04.22г.

1. Делаю выдел земельной доли (пай), собственник несовершеннолетний (12 лет).

Согласие на опд от законного представителя взяла, постановление с органов опеки взяли.

Вопрос на чье имя подать объявление в газету? (проект и межевой план я так понимаю будет на законного представителя?)

Правильно ли так:

Кадастровым инженером _____ (квалификационный аттестат № _____, 423603, РТ, Елабужский муниципальный район, г.Елабуга, пр. _____, _____, 8 (85557) _____) подготовлен Проект межевания земельного участка выделяемого в счет земельной доли **Иванова Ивана Ивановича** из земель паевого фонда СПК Звезда, с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:274 расположенного по адресу: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Костенеевское сельское поселение.

Заказчиком работ является **Иванова Ольга Олеговна** – РТ, ЕМР, _____ тел. _____.

С проектом межевания можно ознакомиться с понедельника по пятницу с 8.00 до 17.00 по адресу: г.Елабуга, пр. _____.

Обоснованные возражения, предложения о доработке относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка принимаются в письменном виде в течение 30 дней со дня опубликования данного извещения.

Ответ: В соответствии со ст.13.1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо. Извещение, указанное в пункте 7 настоящей статьи, должно содержать сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона.

Проект межевания земельного участка или земельных участков утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо в случае, указанном в пункте 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, решением собственника земельной доли или земельных долей.

Объявление может быть опубликовано в данном виде.

2. В соответствии с пунктом 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, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921, вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости о виде разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может отличаться от вида разрешенного использования исходного земельного участка в случае, если федеральным законом установлен порядок определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка, отличный от предусмотренного пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ.

При этом Федеральным законом от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о гаражной амнистии) установлен в том числе порядок образования и предоставления земельного участка гражданину под гаражом, используемым для собственных нужд. Пунктом 13 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», введенной Законом о гаражной амнистии, определено, что в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения гаража. В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков таким видом является «2.7.2. – размещение гаражей для собственных нужд».

Учитывая вышеизложенное, прошу дать разъяснения о возможности указания в межевом плане по образованию земельного участка, образуемого в результате раздела с сохранением исходного в измененных границах, основанием для подготовки которого является соответствующее решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, вида

разрешенного использования («2.7.2. – размещение гаражей для собственных нужд»), отличного от вида разрешенного использования исходного участка.

Следует отметить, что образование земельного участка с иным видом разрешенного использования, соответствующим виду использования исходного земельного участка (земли гаражных кооперативов, обслуживание автотранспорта и т.п.), в целях реализации положений Закона о гаражной амнистии, потребует принятия дополнительного решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка, что противоречит основному смыслу гаражной амнистии - упрощенная процедура оформления гражданами в собственность земельных участков и расположенных на них гаражей.

Ответ: Согласно п 13 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 2 настоящей статьи, при отсутствии иных оснований, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и пунктом 12 настоящей статьи, не может быть отказано только на основании отсутствия в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой находится гараж, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривающего возможность размещения гаражей в границах такой территориальной зоны, либо на основании того, что испрашиваемый земельный участок предоставлен гаражному кооперативу.

В решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения гаража. Таким образом, принятие дополнительного решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка не требуется.

3. Заказчик кадастровых работ Иванов И.И. обратился к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана по исправлению реестровых ошибок двадцати семи земельных участков, образованных путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 16:XX:XXXXXX:62, 16:XX:XXXXXX:63, 16:XX:XXXXXX:64 на основании проекта межевания территории, утвержденного постановлением

Исполнительного комитета города от _____.2021 №____ (в редакции постановления от _____.2021 №_____).

Образованные земельные участки имеют вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка. В проекте межевания территории в каталоге координат отсутствуют проектные поворотные точки на границе формируемых участков (общая точка контура дома блокированной застройки и земельного участка). Согласно письму СРО АКИ "Поволжье" по Республике Татарстан от 20.11.2020 №2468 контура домов блокированной застройки должны быть привязаны к существующим поворотным точкам на границе земельного участка и не иметь расстояния между контурами. Данный факт приведет к пересечению объектов капитального строительства с границами земельных участков.

Указанные реестровые ошибки будут ли учитываться, как ошибки, допущенные кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков, учитывающиеся за последние три года деятельности при вынесении решения об исключении из СРО (пп.6 п.15 ст.29 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»)?

Ответ: Согласно пп.6 п.15 ст.29 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», при вынесении решения об исключении из СРО учитываются принятые за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в Едином государственном реестре недвижимости ошибок. В данном случае реестровая ошибка выявляется не органом регистрации прав.

4. Кадастровым инженером проводятся кадастровые работы по образованию 20 земельных участков путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:30 (единое землепользование), с видом разрешенного использования (далее - ВРИ) - для жилищного строительства и земельного участка с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:39, с ВРИ - индивидуальные жилые дома. Вновь образованным шести земельным участкам общей площадью 7903 кв.м. устанавливается ВРИ - индивидуальные жилые дома, соответствующий виду исходного участка с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:39, а четырнадцати участкам ВРИ - для жилищного строительства,

соответствующий виду исходного участка с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:30.

Согласно сведениям ЕГРН площадь исходного участка с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:39 составляет 7677 кв.м., а площадь образуемых участков с таким же ВРИ составляет 7903 кв.м.

Необходимо ли сохранять соответствие общих площадей образуемых участков площади исходного земельного участка с таким же ВРИ? В случае необходимости сохранения указанных площадей каковы допустимые расхождения?

Ответ: В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса 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 пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. №921 (далее - Требования), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать видам разрешенного использования исходных земельных участков.

5. Подготовили акт о сносе здания 16:XX:XXXXXX:184, в результате работы выясняется, что в здании есть помещение 16:XX:XXXXXX:1834, площадь которого составляет площадь здания, но оно не зарегистрировано. Как быть?

Ответ: Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов

подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости. Наличие в здании/сооружении помещения (без права собственности) не является препятствием для осуществления снятия с государственного кадастрового учета здания/сооружения. Также информируем, что данное помещение прекратит свое существование и будет снято с кадастрового учета одновременно со зданием в пределах которого оно расположено.

6. Статьей 16 Закона № 476-ФЗ, предусматривается возможность раздела земельного участка, на котором расположен блокированный дом, с образованием земельных участков под каждым домом (блоком).

В этом случае, как указывать вид разрешенного использования образуемых земельных участков, если у исходного земельного участка иной вид разрешенного использования (например: многоквартирный дом, индивидуальный дом и т.д.). Не будет ли это нарушением п.52 требований ...?

Как поступать в случаях, когда градостроительный регламент установлен, а размеры образуемых участков не соответствуют установленным требованиям?

7. Возможно ли изменение «индивидуального дома» на «дом блокированной застройки» с выделением соответствующих блоков (жилых домов), в рамках статьи 16 Закона № 476-ФЗ?

Например, когда жилой дом зарегистрирован на праве долевой собственности.

Ответ: Нет, данный закон не распространяется на индивидуальные жилые дома. Согласно действующего законодательства объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) не подлежит для раздела на самостоятельные объекты (пункт 39 статьи 1 ГрК РФ), а также невозможна постройка в нем помещений на государственный кадастровый учет и соответственно государственная регистрация прав (часть 7 статьи 41 ФЗ №218). Если необходимо произвести раздел индивидуального жилого дома, считаем возможным обратиться в органы местного самоуправления для получения разрешительной документации, либо также возможно провести учетно-регистрационные действия на основании судебных актов, вступивших в законную силу.

8. Действие статьи 16 Закона № 476-ФЗ распространяется на вновь создаваемые здания или только на существующие здания (уже зарегистрированные)?

Ответ: В случае, если до дня вступления в силу Федерального закона №476-ФЗ от 30.12.2021 в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в МФЦ с заявлением об учете изменений сведений Единого государственного реестра недвижимости в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных настоящим Федеральным законом. Таким образом, считаем, что данная норма распространяется на объекты, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу ФЗ №476.

9. П. 52 требований к подготовке межевого плана, утв. Приказом от 14.12.2021 №П0592, устанавливает, что Вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка (участков), **за исключением случаев, установленных законодательством**. В этих случаях, сведения о виде разрешенного использования указываются на основании:

- градостроительного регламента ...

Какие это случаи?

Возможность собственнику исходного участка самостоятельно выбирать вид разрешенного использования, в соответствии с градостроительным регламентом, образуемого земельного участка, может быть отнесена к таким случаям?

Ответ: Случай, когда вид разрешенного использования образуемого земельного участка может не соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка указаны в Письме Росреестра

от 01.12.2020 №13-00433/20 «Об указании в межевом плане вида разрешенного использования земельного участка».

Относительно вопросов образования земельных участков в рамках Закона №476-ФЗ будут направлены дополнительно разъяснения по мере поступления информации из ЦА Росреестра.

10. Имеется заброшенный земельный участок в садовом обществе, сведения о кадастровом номере отсутствуют, государственный акт имеется, собственник по гос акту умер.

Право собственности на данный земельный участок признано судом. Собственник подал заявление в МФЦ, чтоб поставить участок как ранее учтенный, получил отказ в Росреестре с формулировкой, что отсутствуют основания для внесения в ЕГРН сведений об объекте.

Как быть? Правомочен ли отказ?

Ответ: Государственный акт не был представлен с заявлением. Необходимо представить государственный акт, чтобы внести объект как ранее учтенный, после регистрировать право.

11. Кадастровый инженер подготавливает межевой план на земельный участок, образуемый путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

Документом-основанием для проведения кадастровых работ является утвержденная Схема расположения на кадастровом плане территории. В Постановлении об утверждении Схемы установлен вид разрешенного использования образуемому земельному участку «выпас сельскохозяйственных животных».

Согласно законодательству РФ вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка.

При этом пунктом 14 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ установлено, что в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, указывается вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

Градостроительные регламенты не устанавливаются, в том числе, для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (ч.6 ст.36 Градостроительного кодекса).

Может ли кадастровый инженер в межевом плане указать из решения об утверждении Схемы образуемому земельному участку ВРИ отличный от ВРИ исходного земельного участка, при образовании путем раздела с сохранением исходного земельного участка, который относится к землям сельскохозяйственного назначения?

Ответ: Вид разрешенного использования указывается в соответствии с исходным ЗУ, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

12. Производится работа по размежеванию земельного участка, находящегося в частной собственности: Предельные минимальный и максимальный размеры берем с действующего ПЗЗ (с ФГИС ТП).

Решением исполкома Тукаевского района № 11/3 от 28.05.2021 принято решение об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности. Размеры отличаются. Какой документ должен быть применен при разделе, объединении, перераспределении частной собственности. **(Решение от 09.07.21 №2410/исх-ип и 28.05.2021г. прилагаются)**

Ответ: Согласно представленному решению указаны минимальные размеры предоставляемых участков. В случае возникновения сомнений рекомендуем запросить информацию в сельских поселениях.

13. Федеральный закон 299-ФЗ от 02.07.2021, вступивший в силу 01.03.2022г. Закон позволяет строить жилые дома на фермерской земле. Действует ли он на территории РТ?

С 01.03.2022 вступил в силу Федеральный закон 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного Кодекса РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее — Закон 299-ФЗ), которым, в том числе, вносятся изменения Федеральный закон от 11.06.2003 г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и в Федеральный закон от 13.07.2015 года 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации).

Согласно вступающим в силу изменениям на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе, занятых

сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускается строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более чем три, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки которого составляет не более 0,25 процентов от площади земельного участка. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на такой дом будет осуществляться в упрощенном порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона о регистрации.

Однако, согласно внесенным Законом 299-ФЗ изменениям в соответствии с пунктом 5 статьи 11 Федерального закона от 11.06.2003 №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» законами субъектов РФ могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых НЕ ДОПУСКАЕТСЯ строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности.

В связи с принятием в Республике Татарстан Закона РТ от 25.02.2022 №6-ЗРТ «О внесении изменений в статью 9 Земельного кодекса Республики Татарстан и статьи 1 и 2 Закона РТ «о внесении изменений в Земельный кодекс РТ», которые предусматривают запрет строительства, реконструкции и эксплуатации жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, во всех муниципальных образованиях на территории Республики Татарстан на территориях которых не допускается строительство вышеуказанных объектов, и, соответственно не установлены территории, на которых будет возможно возведение жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения, в том числе, используемых крестьянским (фермерским) хозяйством, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на такие жилые дома **не допустимо.**

14. Образуется земельный участок под гаражом (помещением) расположенным в блоке. В выписке на блок (16:52:020103:348) указано год ввода в эксплуатацию по завершению строительства 1990. Председателя в

ГСК нет, других сведений нет. Будет ли считаться, что год для оформления гаража 1990? Если нет, то каковы действия в данном случае?

Ответ: В соответствии со ст.39.2 Земельного кодекса РФ, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции (далее – уполномоченный орган).

Согласно части 4 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон №137), в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 2 настоящей статьи, заявитель отдельно указывает, что гараж возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 1 пункта 2, абзацу первому пункта 5 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявлению о предоставлении земельного участка (государственный кадастровый учет которого осуществлен) прилагаются в числе прочих документов документ о предоставлении или ином выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на использование такого земельного участка по иным основаниям.

Таким образом, рекомендуем обратиться за разъяснениями по данному вопросу в уполномоченный орган.

15. Мною, проводятся кадастровые работы в связи с образованием земельного участка путем раздела с сохранением в измененных границах исходного земельного участка с кадастровым номером 16:XX:XXXXXX:517, однако в процессе формирования межевого плана возникли обстоятельства препятствующие завершению кадастровых работ.

Согласно кадастровой выписке 16:XX:XXXXXX:517 находится в долевой собственности МО "Лениногорский МР РТ" и имеет в собственности площадь 2766 га, однако площадь 16:25:000000:517 составляет 1956506 кв.м. (195 га). Следовательно, площадь в собственности больше чем площадь исходного участка. Соответственно других собственников у данного участка быть не может. В связи с чем был подготовлен межевой план, путем раздела

с сохранением исходного земельного участка с приложением Распоряжения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, т.е по аналогии как с государственными землями. Однако учет не проведен в связи с тем, что исходный земельный участок находится в долевой собственности и вид работ мною был выбран неверно.

Прошу пояснить возможно ли образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного в данном случае, и если нет, то выбрав вид работ путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности нужно ли соблюдать все нормы закона выдела доли (протокол собрания, извещение в газету) в соответствии со статьей 13 Образование земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г.?

Ответ: В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 N101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности.

16. Государственные акты о пожизненном наследуемом владении. Ранее при получении сведений из ФГИС в строке правообладатель было указание о том, кому ранее выдавался такой документ. Это значительно упрощало работу при подписании актов согласования границ для уточнения границ земельных участков, находящихся на территории СНТ. Сейчас такие сведения в выписках не отражаются. В архивных данных не всегда можно найти приложения со списками. Какие действенные способы узнать такие данные есть сейчас?

Ответ: Необходимо заказать выписку об объекте недвижимости. В ней содержится информация о незарегистрированных правах.

17. Площади, которые указываются в разрешении на строительство, проекте, техническом плане и разрешении разрешения на ввод.

В техническом плане, подготовленном для ввода объекта в эксплуатацию, указана площадь нежилого здания, определенная в соответствии с приказом Росреестра П/0393.

В разрешении на строительство и проекте, приложенных к техплану, указана характеристика «Общая площадь», которая в действительности соответствует суммарной площади всех помещений в здании, то есть в

проектно-разрешительной документации отсутствуют сведения об основной учетной характеристике здания «Площадь здания».

Кадастровый инженер в своем заключении отразил данное обстоятельство и сделал выводы о том, что содержащиеся в документах-основаниях и техническом плане показатели площади не являются сопоставимыми и не подлежат сравнению на 5-ти %-ную разницу.

На основании технического плана было выдано и направлено в Росреестр Разрешение на ввод, содержащее аналогичное с техпланом значение «Площади здания».

Однако, регистратор вынес решение о приостановлении в связи с расхождением более чем на пять процентов площади здания, указанной в техплане и разрешении на ввод с площадью, указанной в разрешении на строительство согласно ч. 61 п. 1 ст. 26 № 218-ФЗ.

Фактически, принимая во внимание пояснения кадастрового инженера, у регистратора не было основания для приостановки по указанной причине, поскольку сравнение разных показателей не является корректным. Неофициально регистратор рекомендовал внести изменения в разрешение на строительство, проект и разрешение на ввод.

Заказчик работ не согласен с приостановкой и рекомендациями регистратора, он ссылается на закон - согласно п. 13 ст. 40 № 218-ФЗ регистратором в рамках проведения правовой экспертизы должны проверяться документы исключительно на соответствие сведений, указанных в техплане, разрешению на ввод в эксплуатацию (регистратор не наделен полномочиями на проведение правовой экспертизы выданного разрешения на ввод), следовательно не вправе приостанавливать в вышеуказанном случае.

Как решать данную проблему, довольно распространенную, кадастровому инженеру?

Ответ: Если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство, это является препятствием для проведения учетно-регистрационных действий (пункт 61 части 1 статьи 26 ФЗ №218). Обязанность государственного регистратора сравнивать показатели общей площади, указанной в техническом плане с показателями общей площади в разрешении на строительство и разрешении на ввод прямо указана в законе (части 13-14

статьи 40 ФЗ №218). В целях устранения причин, рекомендуем приводить документы в соответствии с требованиями действующего законодательства.

18. Земельный участок под ИЖС в долевой собственности с пл. 700 кв.м. На земельном участке построен жилой дом с двумя входами, также дом в долевой собственности по ½ доли.

Дом построен с таким расчетом, чтобы разделить его на две части, между ними стена капитальная. Права на дом зарегистрированы. В доме отсутствует перепланировка. По техплану подготовили раздел на 2 дома. Были приложены соглашение между собственниками. Получили приостановку. Просят техническое заключение и письмо Исполкома.

Нужно ли в данном случае техзаключение и письмо Исполкома или достаточно прописать в заключении КИ, что у каждой обособленной части имеются собственные инженерные коммуникации.

Без раздела жилого дома ПИЗО раздел земельного участка невозможен.

Ответ: Согласно действующего законодательства объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) не подлежит для раздела на самостоятельные объекты (пункт 39 статьи 1 ГрК РФ), а также невозможна постановка в нем помещений на государственный кадастровый учет и соответственно государственная регистрация прав (часть 7 статьи 41 ФЗ №218). Если необходимо произвести раздел индивидуального жилого дома, считаем возможным обратиться в органы местного самоуправления для получения разрешительной документации, либо также возможно провести учетно-регистрационные действия на основании судебных актов, вступивших в законную силу.

19. Изменение вида разрешенного использования земельного участка в рамках гаражной амнистии.

В рамках Гаражной амнистии образуем земельный участок путем раздела с сохранением в измененных границах исходного земельного участка 16:XX:XXXXXX:1 с ВРИ «земли гаражных кооперативов». Согласно Постановления ИК образуемому участку присвоено ВРИ «2.7.2 — размещение гаражей для собственных нужд» согласно ФЗ №79 от 05.04 2021г. ст.6 п.13 *«В принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 2 настоящей статьи, при отсутствии иных оснований, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и*

пунктом 12 настоящей статьи, не может быть отказано только на основании отсутствия в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой находится гараж, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривающего возможность размещения гаражей в границах такой территориальной зоны, либо на основании того, что испрашиваемый земельный участок предоставлен гаражному кооперативу. В решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения гаража». Регистратор отказывает в постановке на кадастровый учет с таким ВРИ, мотивируя это тем, что ВРИ образуемого участка отличается от ВРИ исходного участка и что в указанной зоне отсутствует ВРИ «2.7.2 — размещение гаражей для собственных нужд». В связи с этим просим дать пояснения: с каким видом разрешенного использования допустима постановка на кадастровый учет земельного участка в рамках гаражной амнистии? Возможна ли такая смена ВРИ?

Необходимо ли вносить изменения по видам разрешенного использования в ПЗЗ по всем территориальным зонам, где расположены гаражные общества и у которых нет разрешенного или условно разрешенного вида «2.7.2 — размещение гаражей для собственных нужд»? (КУВД -001/2022-_____)

Ответ: Согласно п 13 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» В принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 2 настоящей статьи, при отсутствии иных оснований, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и пунктом 12 настоящей статьи, не может быть отказано только на основании отсутствия в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой находится гараж, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривающего возможность размещения гаражей в границах такой территориальной зоны, либо на основании того, что испрашиваемый земельный участок предоставлен гаражному кооперативу. В решении о предварительном согласовании предоставления земельного

участка или о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения гаража. Таким образом, принятие дополнительного решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка не требуется.

20. Блокированная застройка.

Имеется двухквартирный дом. Права зарегистрированы по договорам приватизации как на квартиры. При этом земельный участок разделен и имеет ВРИ «под ЛПХ» или «под ИЖС». Возможно ли на сегодняшний день перевод таких квартир в блокированную застройку? Требуется ли предоставление заключения об автономности блоков или достаточно обратиться только с правоустанавливающим документом? Надо ли менять вид разрешенного использования земельного участка?

Ответ: Согласно Закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 476-ФЗ), вступившего в силу 01.03.2022, сообщаем, что с учетом статьи 16 Закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 476-ФЗ), вступившего в силу 01.03.2022 помещение может быть признано жилым домом в случае соответствия признакам, предусмотренным пунктом 40 статьи 1 ГрК (дом блокированной застройки). Таким образом, независимо от наименования объекта недвижимости или вида разрешенного использования собственники блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом №476-ФЗ. При этом отмечаем, что отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства таких объектов не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений.

21. Предельные параметры ЗУ под ИЖС.

После принятия изменений в ПЗЗ о минимальной величине земельного участка под ИЖС 1000 кв. м возникли проблемы с уже существующими участками, а именно:

- земельный участок фактически используется под ИЖС более 20-30 лет, но имеет назначение «жилая застройка». Не смотря на то, что ПЗЗ позволяет изменить вид разрешенного использования «под ИЖС», регистраторы отказываются вносить изменения так как площадь участка менее 1000 кв. м, игнорируя тот факт, что земельный участок был образован задолго до вступления в силу такого требования;

- при перераспределении существующего земельного участка (под ИЖС) площадью 500-600 кв.м. с муниципальными землями площадь образуемого участка составляет 800-900 кв. м. При этом земельный участок ограничен с трех сторон смежными земельными участками, а с четвертой стороны — красными линиями. ИК выдает постановление об утверждении схемы расположения ЗУ на КППТ, но Росреестр отказывает в постановке на кадастровый учет т. к. площадь не соответствует ПЗЗ (менее 1000 кв. м). Увеличить площадь участка до требуемого норматива не представляется возможным.

В рамках проведения земельного контроля собственники участков получают уведомления о нарушении границ земельных участков: строения выходят за пределы земельного участка на 30-50 см, полисадники расположены на муниципальной земле и т. п. Собственники участков хотят узаконить данные несоответствия. Исполнительный комитет, выдавая постановление о перераспределении земельного участка, тем самым не возражает о предоставлении самовольно захваченной муниципальной земли в собственность граждан.

Каким образом собственники земельных участков, расположенных в уже сложившейся годами зоне индивидуальной жилой застройки, могут привести в порядок свои земельные участки?

Ответ: Информация о возможности формирования земельных участков, размеры которых не соответствуют установленным размерам земельных участков, должна содержаться в правилах землепользования и застройки.