

Ответы на вопросы кадастровых инженеров по итогам семинара 30.09.2022г.

	Вопрос	Ответ
1	При перераспределении по результатам съемки в границах исходного ЗУ была выявлена РО. Пока исправляли РО, были приняты новые ПЗЗ. Один из трех образуемых при перераспределении ЗУ меньше минимального размера. Возможен ли ГКУ, если работы начали до принятия ПЗЗ, а дело формируется после опубликования ПЗЗ?	Если ЗУ формируются на основании акта, изданного органом государственной власти или органом местного самоуправления, то исходим из даты документа. Если образуется ЗУ из участков, находящихся в частной собственности, то смотрим на дату подачи заявления.
2	СНТ образовано в 1968г. Земельный участок существует с момента основания СНТ, документы не оформлены. Выполняется образование ЗУ через схему расположения на КППТ. Участок меньше нормы по ПЗЗ. Возможна ли постановка на учет такого участка?	Если ЗУ существовал до введения ЗК РФ, то при образовании ЗУ на основании СРЗУ на КППТ, его размер может быть меньше минимального, при этом в постановлении должна быть ссылка на год образования ЗУ, либо справка от председателя СНТ, что ЗУ существует с определенного года.
3	Каким образом можно узнать информацию обо всех предыдущих кадастровых номерах исходных земельных участков? Кем и куда должен быть подан запрос о предоставлении данной информации? (В некоторых случаях необходимо для обоснования РО).	Для того чтобы узнать сведения о предыдущих кадастровых номерах исходных ЗУ, необходимо подать запрос о предоставлении сведений из ЕГРН в виде выписки об объекте недвижимости на исходный ЗУ. Запрос может быть подан любым лицом, в любом офисе МФЦ, через портал Росреестра, портал государственных услуг РФ, сайт ФГБУ «ФКП Росреестра». Если информацию необходимо получить, на каждый предшествующий ЗУ, то запрос подается в отношении каждого исходного объекта по «цепочке».
4	Земельный участок является многоконтурным, между контурами — щель, которая препятствует проведению дальнейших работ. Возможно ли провести реестровую ошибку, изменив вид земельного участка с «Многоконтурный участок» на «землепользование»?	Возможно исправить реестровую ошибку, изменив вид ЗУ с «Многоконтурного» на «землепользование», если имеется документ, подтверждающей графическую информацию.

5	При образовании ЗУ, на котором расположен МКД, работы могут быть осуществлены на основании СРЗУ (изменения от 01.09.2022г.). Как должна выглядеть СРЗУ? Должна ли она быть в составе проекта межевания территории? Или на Публичных слушаниях утверждается только СРЗУ и после ее утверждения готовится распоряжение по постановке границ?	По данному пункту допускается подготовка схемы расположения ЗУ, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. Данная схема до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории. Обращаем Ваше внимание, что постановление об утверждении СРЗУ под МКД при этом должно содержать информацию о рассмотрении данной схемы на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.
6	Правообладатель смежного ЗУ согласовывает границу уточняемого ЗУ в индивидуальном порядке (указывает в Акте согласования реквизиты свидетельства о рождении), но при этом отказывается предоставлять копию вышеуказанного документа для включения в состав Приложения межевого плана. Как действовать в данном случае?	При согласовании местоположения границ ЗУ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие ЗУ (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий ЗУ содержатся в ЕГРН). Согласно пункту 1 статьи 28 ГК РФ, за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени только родители, усыновители или опекуны. При этом согласно ст. 23 и ст.43 №143-ФЗ от 15.11.1997г «Об актах гражданского состояния» полномочия родителей и усыновителей подтверждаются соответствующими свидетельствами, выданными органами записи актов гражданского состояния (свидетельством о рождении, свидетельством об усыновлении). В соответствии с частью 26 Приказа Росреестра от 14.12.2021г №П/0592, вышеуказанные документы включаются в состав Приложения межевого плана.

7	В случае устранения пересечения ЗУ необходимо корректировать части границы смежных ЗУ. Однако, часто приходят замечания, согласно которым корректируется «несмежная» часть границы смежного ЗУ. Такие случаи обусловлены приведением границ смежного ЗУ в соответствии с его фактическими смежными, с объектом кадастровых работ, границами. Таким образом, просим дать определение «несмежных границ смежного земельного участка». Как корректировать его границы так, чтобы ваше ПК не выдавал ошибки?	Если корректируются несмежные части границ смежного ЗУ, то в состав МП необходимо приложить отдельный раздел «Акт согласование местоположение границ» на смежный ЗУ. Возникновение ошибки «Корректируется «несмежная» часть границы смежного ЗУ» возможна в двух случаях: 1) если в xml-файле координаты на смежный ЗУ оформлены во вкладке <AllBorder>, что соответствует описанию всей границы. Возможно, что по-другому заявлению и межевому плану участок уже был откорректирован, а в МП содержатся координаты без учета этой корректировки; 2) координаты указаны правильно, корректируется часть границы во вкладке <ChangeBorder>, но затрагивается координата смежного ЗУ, не являющейся смежной к объекту кадастровых работ. Зачастую, при корректировке земель СНТ или ГСК вырезается подконтур для уточняемого ЗУ и для соседнего, который будет корректироваться по другой заявке. Для каждого ЗУ необходимо в своей заявке вырезать подконтур только под свой ЗУ.
8	Наименование ОКС «ЦЕХ» (нежилое здание) расположен на ЗУ с ВРИ «под индивидуальное жилищное строительство». Заказчик хочет переименовать на «ХОЗБЛОК». Основанием для составления ТП будет заявление собственника? Исходя из ответа Росреестра у нас смена функционального назначения объекта. В данном случае переименование только через суд?	Наименование объекта недвижимости зачастую указывает на его функциональное использование. В данном случае необходимо провести анализ документов, послуживших основанием для ГКУ данного объекта (ставился ли он как вспомогательный к основному и какую функцию он выполняет по отношению к основному, либо ГКУ осуществлялся на основании разрешительной документации, выданной на объект именно с этим наименованием). Также удостовериться, что при подготовке ТП с целью смены наименования, не будет происходить фактически образование нового ОН, для которого, согласно ГрК РФ, требуется проектная и разрешительная документации. Кроме того, необходимо убедиться, что ОН с новым наименованием может располагаться в пределах существующего ЗУ (соответствие ВРИ). Таким образом, смена наименования не должна повлечь за собой ввод в гражданский оборот нового ОН с обходом получения всех документов, установленных действующим законодательством.

9	Как исправить РО в границах единого землепользования, которое расположено в двух муниципальных районах?	Согласно письму Минэкономразвития от 07.03.2013г. №ОГ-Д23-1058 «О пересечение границ ЗУ с границами населенных пунктов, муниципальных образований», при проведении процедуры уточнения местоположения границ ЗУ положения статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются, если данное единое землепользование было сформировано или учтено в государственном кадастре недвижимости до вступления в силу Главы I.1 Земельного кодекса Российской Федерации, т.е. до 24.10.2008г.
10	Управление Росреестра по РТ рекомендовало до окончательной доработки ФГИС ЕГРН не изготавливать ТП в связи с уточнением местоположения на ЗУ (координированием контура) в отношении домов блокированной застройки (жилые блоки) и гаражей, учтенных в ЕГРН в качестве помещений, но в соответствии с законодательством признанных зданиями, поскольку кадастровые номера таких объектов соответствуют кадастровым номерам помещений. Что-нибудь изменилось? Или, пока ФГИС ЕГРН не доработан, существует какой-то способ для привязки таких объектов к ЗУ, например, через постановку нового объекта (здания) на учет, указав в техническом плане здания кадастровый номер помещения в разделе «Характеристики ОН» в реквизите «Ранее присвоенный государственный учетный номер ОН»?	Техническая возможность изменения в ЕГРН вида объекта с «Помещение» на «Здание» на данный момент времени также отсутствует. Таким образом, ни программным комплексом ФГИС ЕГРН, ни действующим законодательством координирование помещений не предусмотрено. Кроме того, в связи с имеющимися разъяснениями центрального аппарата Росреестра о невозможности создания новых объектов, а также регистрации вновь возникших прав на эти объекты, с новыми регистрационными номерами и датами государственной регистрации, считаем недопустимым подготовку технического плана с целью постановки нового объекта с видом «Здание». В указанном случае считаем возможным подготовку технического плана на помещение, сведения о котором внесены в ЕГРН с целью внесения сведений о расположении его в пределах ЗУ, указав соответствующую информацию в разделе «Заключение кадастрового инженера». Данную информацию государственный регистратор прав будет вносить во вкладки «Дополнительные сведения» и «Наименование объекта», для отражения ее в выписке из ЕГРН.

11	Необходимо ли обязательно получать уведомления при сносе ОКС, если объекты снесены после 2018г.?	Федеральным законом от 02.08.2018г. №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был установлен уведомительный порядок, в том числе и при сносе объекта капитального строительства. Так, согласно статьи 55.31 ГрК РФ, в целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик подает в уполномоченный орган местного самоуправления уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу объекта капитального строительства. Не позднее семи дней после завершения сноса застройщик или технический заказчик подает в уполномоченный орган местного самоуправления уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства. Таким образом, после 04.08.2018г. снос объекта капитального строительства должен осуществляться в соответствии с вышеуказанными нормами.
12	Может ли арендатор земельного участка предоставить возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли? Нужно ли согласие арендатора земельного участка на выдел из него нового участка?	Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли ЗУ, согласно ч. 13 статьи 13.1 ФЗ от 24.07.2002г №101-ФЗ, принимается от правообладателей долей исходного ЗУ. Согласно ч. 5 статьи 14 Закона №101-ФЗ, согласие арендатора ЗУ или залогодержателя права аренды ЗУ на выдел в счет земельной ЗУ требуется за исключением случая, если участник долевой собственности, выразил на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду ЗУ, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого ЗУ, в данном случае при передачи его в аренду он вправе выделить ЗУ в счет принадлежащих ему земельных долей и распорядиться ЗУ по своему усмотрению.

13	При образовании линейного сооружения без разрешения на строительство (в соответствии с ПМТ), необходимо ли прикладывать в состав ТП документы о предоставлении ЗУ, на которых располагается указанное сооружение?	Согласно п. 10.1 статьи 1 ГрК РФ, к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Исходя из положений Земельного кодекса Российской Федерации, образование ЗУ для эксплуатации линейного объекта недвижимого имущества осуществляется только в случае, если этот объект является наземным (в том числе путем установления сервитута, публичного сервитута). В случае, если линейный объект, расположенный под землей, построен в соответствии с проектной документацией методом горизонтально-направленного бурения, который заключается в прокладке объекта в грунте без нарушения целостности поверхности ЗУ, необходимость оформления прав на ЗУ собственником подземного сооружения предусмотрена только в части, необходимой для размещения наземных конструктивных элементов такого линейного объекта, а также в части, где проводится бурение поверхности ЗУ. Также, принимая во внимание положения ГрК РФ, ЗК РФ, считаем важным учесть, что: 1) предоставление ЗУ для строительства, реконструкции, эксплуатации, содержания, ремонта подземных сооружений может осуществляться по общим правилам, предусмотренным земельным законодательством (то есть предоставление ЗУ правообладателю уже существующего подземного сооружения может осуществляться на период строительства, эксплуатации, реконструкции и ремонта сооружения); 2) оформление прав на ЗУ не требуется именно собственнику и только объекта трубопроводного транспорта, но при этом ЗУ может предоставляться для размещения наземных элементов такого объекта.
----	--	---

14	ЗУ был предоставлен физическому лицу в аренду, при расторжении договора аренды и получения от КЗИО доверенности, возможно ли снять с ГКУ указанный ЗУ?	Да возможно.
15	Может ли заявитель обратиться в МФЦ без подготовки ТП для преобразования 2-х квартирного жилого дома, построенного до введения в действие ГрК, в блоки?	В соответствии со статьей 16 Закона №476-ФЗ, в случае, если до 01.09.2022г. в ЕГРН были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или ВРИ) в качестве жилых помещений и зарегистрированы права на них, собственники объектов недвижимости в праве совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников с заявлением об учете изменений в части приведения назначения и ВРИ объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством. При этом здание, в котором расположены вышеуказанные блоки, подлежит снятию с учета. Таким образом, подготовка технического плана не требуется.
16	ОКС был построен и поставлен на ГКУ с площадью, посчитанной до вступления Приказа №90, после реконструкции площадь должна быть посчитана по Приказу №0393?	В случае проведения работ по реконструкции или перепланировке у собственников объекта возникает необходимость внесения изменений в ЕГРН в целях приведения основных характеристик в соответствие, в том числе общей площади. Для чего, согласно 218-ФЗ, потребуется подготовка технического плана. В настоящий момент подсчет общей площади осуществляется согласно Приказа №П/0393. Также сообщаем, что ТП готовится в отношении всего объекта, а не только в отношении реконструируемой (перепланированной) части, все измененные характеристики объекта также указываются на весь объект.
17	Нужно ли согласие лица, осуществляющего доверительное управление земельным участком, при выделе из него нового участка в счет земельной доли?	При выделе согласие лица, осуществляющего доверительное управление ЗУ, не требуется.
18	Осуществляется ли переход права на ЗУ, границы которых не установлены?	Да.