

ПРОТОКОЛ

Семинара с кадастровыми инженерами и представителями организаций, осуществляющих кадастровую деятельность на территории Ямало-Ненецкого автономного округа

г. Салехард

15.12.2017

Председатель: М.Г. Сартасов – директор филиала

Секретарь: В.С. Вахмин – начальник отдела обеспечения ведения Единого государственного реестра недвижимости, нормализации баз данных и инфраструктуры пространственных данных

Присутствовали:

На площадке центрального аппарата филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу:

А.Г. Кожин	заместитель руководителя Управления Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу
Е. В. Ганке	заместитель директора – главный технолог
Ж.Н. Крючкова	начальник отдела контроля и анализа деятельности
О.В. Волкова	заместитель начальника отдела обеспечения учетно-регистрационных действий
А.Б. Беляев	заместитель начальника отдела обеспечения учетно-регистрационных действий

На площадке территориального отдела № 1 (г. Новый Уренгой):

Л.С. Журавлева	начальник территориального отдела № 1
У.С. Велегура	кадастровый инженер (аттестат № 89-15-2), ООО «Уренгой Гео – Резерв»
Э.Р. Хисматуллина	кадастровый инженер (аттестат № 72-14-699), ГУП ЯНАО «ОЦТИ»

На площадке территориального отдела № 2 (г. Надым):

И.С. Волкова	начальник территориального отдела № 2
--------------	---------------------------------------

На площадке территориального отдела № 3 (г. Ноябрьск):

Н.Н. Акшенцева	Заместитель начальника территориального отдела № 3
Е.В. Аристархова	инженер 1 категории территориального отдела № 3

ПОВЕСТКА СЕМИНАРА:

1. Вступительное слово.
- Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу Сартасов Максим Геннадьевич.
2. Статистические данные по принятым органом регистрации права решениям о приостановлении (отказе), при осуществлении государственного кадастрового учета в разрезе кадастровых инженеров (положительные и отрицательные показатели).
Докладчик – начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН, нормализации баз данных и инфраструктуры пространственных данных филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу – Вахмин Владимир Сергеевич.
3. Типичные ошибки, допущенные кадастровыми инженерами, послужившие основанием при принятии решений о приостановлении (отказе) по документам, поданным на государственный кадастровый учет за период сентябрь – октябрь.
Докладчик – начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН, нормализации баз данных и инфраструктуры пространственных данных филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу – Вахмин Владимир Сергеевич.
4. Разное (вопросы, предложения и т.д.).
Докладчики:
– заместители начальника отдела обеспечения учетно-регистрационных действий филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ямало-Ненецкому автономному округу – Беляев Алексей Борисович, Волкова Ольга Викторовна.
5. Закрытие семинара.

НА СЕМИНАРЕ РАССМОТРЕННО:

1. Статистические данные по принятым органом регистрации права решениям о приостановлении (отказе), при осуществлении государственного кадастрового учета в разрезе кадастровых инженеров (положительные и отрицательные показатели).

- В период с сентября по октябрь, кадастровыми инженерами, осуществляющими кадастровую деятельность на территории Ямало-Ненецкого автономного округа (за указанный период их количество составляет 240), рассмотрено более четырех тысяч подготовленных XML-документов, направленных на осуществление государственного кадастрового учета, в том числе постановка вновь образуемых объектов недвижимости, а так же учет изменений тех объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости кадастрового округа 89, Ямало-Ненецкий автономный округ (далее – ЕГРН). При этом, в приведенном количестве, рассмотренных (4071) пакетов, не входят те пакеты, загрузка которых по той или иной причине в реестр кадастра недвижимости осуществлена не была (ввиду наличия ошибок в подготовленных XML-файлах).

За указанный период (сентябрь, октябрь), органом регистрации прав принято ориентировочно 2,7 тысячи положительных решений, в отношении заявлений направленных на осуществление процедуры ГКУ, с приложением XML-документов, подготовленными кадастровыми инженерами.

Помимо положительных решений органом регистрации прав, так же приняты и решения о приостановлении (отказе) в осуществлении ГКУ в количестве 1375, из которых:

- 1179 решений о приостановлении процедуры ГКУ, где основная доля причин приходится на п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости);
- 196 решений об отказе, на основании статьи 27 Закона о недвижимости.

• Согласно статистическим данным, приведем информацию о кадастровых инженерах:

1. С положительными показателями, где доля положительно проведенных документов значительно превышает решения о приостановлении (отказах), либо исключает их наличие:

1	Арзамасова Анастасия Павловна
2	Велегура Ульяна Сергеевна
3	Гагаркина Ольга Александровна
4	Дикий Константин Аркадьевич
5	Мусиенко Татьяна Ивановна
6	Рыбин Илья Викторович
7	Сивкова Ольга Юрьевна
8	Спирин Максим Станиславович
9	Таратунина Дарья Анатольевна
10	Широченко Елена Владимировна

2. С отрицательными показателями:

1	Архипова Элла Сергеевна
2	Бороткина Екатерина Сергеевна
3	Грохотов Андрей Николаевич
4	Карамышева Анастасия Сергеевна
5	Мищенко Ирина Владимировна
6	Никитин Сергей Александрович
7	Худышкин Сергей Александрович
8	Шмыговская Алла Леонидовна
9	Щукин Александр Владимирович
10	Юмагузин Роберт Маратович

2. Типичные ошибки, допущенные кадастровыми инженерами, послужившие основанием при принятии решений о приостановлении (отказе) по документам, поданным на государственный кадастровый учет за период июнь – август.

Типичные ошибки, являющиеся основаниями приостановления осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости (зданий, сооружений) в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости, так как форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации:

Форма и требования к подготовке Технического плана утверждены Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2015 № 953 «Требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, а

также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования технического плана).

1. В соответствии с п. 19 Приложения № 2 Требований технического плана, Технический план объекта недвижимости составляется на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, об объектах недвижимости, входящих в его состав (для единого недвижимого комплекса) или расположенных в нем, а также о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости, земельном участке.

Если объект недвижимости расположен на нескольких земельных участках, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости.

При проведении проверки на соответствие сведениям государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) выявлено, что сведения о земельных участках, на которых расположен объект недвижимости отражены неверно (то есть, указаны не все земельные участки, на которых расположен объект недвижимости, либо, земельные участки на которых объект недвижимости не расположен);

2. В соответствии с п. 20 Требований технического плана, сведения о здании, сооружении, за исключением сведений о местоположении такого здания или сооружении на земельном участке и его площади (для сооружения: площади застройки), указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания или сооружения.

В представленных документах отсутствуют документы, установленные Требованиями технического плана;

3. В соответствии с п. 21 Приложения № 2 Требований технического плана, Технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с Требованиями технического плана подлежат включению в состав приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план. План этажа (этажей) либо План части этажа (этажей), а в случае отсутствия у здания, сооружения этажей - План объекта недвижимости либо План части объекта недвижимости оформляются в виде файла в формате JPEG.

Представленный Технический план, в виде файла в формате XML, созданного с использованием XML-схемы и указанные документы в составе Приложения, не подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

4. В соответствии с п. 25 приложения № 2 Требований технического плана, в реквизите «2» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» Технического плана приводятся сведения о заказчике кадастровых работ: в отношении физического лица - фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой). При заполнении реквизита «2» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана в отношении физического лица в Приложение включается согласие такого лица на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию,

накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.

В представленном Техническом плане в составе приложения отсутствует согласие на обработку персональных данных.

5. В соответствии с п. 26 приложения № 2 Требований технического плана, в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» Технического плана, указываются дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастрового инженера (дата завершения кадастровых работ), а так же следующие сведения о кадастровом инженере:

- 1) ФИО (отчество при наличии);
- 2) Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования РФ;
- 3) Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- 4) Контактный телефон;
- 5) Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровыми инженерами;
- 6) Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;
- 7) Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;
- 8) Номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.

В Техническом плане отражены сведения не в полном объеме.

6. В соответствии с п. 28 приложения № 2 Требований технического плана в реквизите «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ:

- 1) система координат;
- 2) название пункта и тип знака геодезической сети;
- 3) класс геодезической сети;
- 4) координаты пунктов;
- 5) сведения о состоянии наружного знака пункта, центра пункта и его марки.

В графах «6», «7», «8» реквизита «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова «сохранился», «утрачен» или «не обнаружен» в зависимости от их состояния.

В реквизите «2» раздела «Исходные данные» должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ.

В Техническом плане отсутствуют сведения о состоянии наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату проведения кадастровых работ.

7. В соответствии с пп. 15 п. 43 Требований технического плана, в соответствующем разделе подготовленного XML-документа Технического плана содержатся сведения об основной характеристике площади/глубине/протяженности/высоте. При этом в приложенном документе, например: «Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию», в сведениях о значении основной

такой акт. Акт обследования, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой акт кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Представленный Акт обследования не заверен усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

12. В соответствии с ч. 11 ст. 24 Закона о недвижимости, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 настоящей статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в Техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Указанная декларация прилагается к Техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Представленный Технический план подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости.

Данная декларация по форме не соответствует Требованиям технического плана к ее подготовке.

13. В соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 14 Закона о недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона.

Заявление оформлено только в связи с осуществлением кадастрового учета объекта недвижимости (без одновременной государственной регистрации прав).

**Типичные ошибки, являющиеся основаниями приостановления
осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости
(земельных участков) в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости, так
как форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления
государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям
законодательства Российской Федерации:**

Форма и требования к подготовке межевого плана утверждены приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования межевого плана).

1. В представленном межевом плане Акт согласования местоположения границ земельного участка оформлен не в соответствии с формой, утвержденной Требованиями межевого плана (п. 82 Требованиям межевого плана).

2. В соответствии с п. 9 Требованиям межевого плана, раздел «Сведения об образуемых земельных участках» и «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» включаются в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ

по образованию земельных участков любым из предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации способов.

В соответствии с XML-схемой сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ, указывается в содержании соответствующего элемента.

При отсутствии в межевом плане (XML-документе) соответствующего элемента - доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому ЗУ обеспечен не будет.

3. В состав приложения представленного межевого плана не включены документы, подтверждающие полномочия лица, участвующего в согласовании, на участие в согласовании (п. 24 Требований межевого плана).

4. В соответствии с п. 29 Требований межевого плана в случае внесения в реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице в состав приложения межевого плана подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

В состав приложения представленного межевого плана не включено согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных.

5. Согласно п. 30 Требований межевого плана в реквизите «4» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана указываются в том числе страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС), номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.

В представленном межевом плане не указаны данные сведения.

6. В реквизит «1» раздела «Исходные данные», включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, использованных при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов). Первыми включаются сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН.

В отношении использованных при подготовке межевого плана картографических материалов дополнительно к основным реквизитам документов указываются: масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и дата последнего обновления.

В отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети и пунктов опорной межевой сети указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде.

Вышеуказанные требования, указанные в п. 31 Требований межевого плана не исполнены или исполнены не в полном объеме.

7. В Реестре объектов недвижимости кадастрового округа 89, Ямало-Ненецкий автономный округ, содержатся сведения о наличии на исходном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. В представленных межевых планах информация о зданиях, сооружениях и (или) объектах незавершенного

строительства, расположенных на исходном и образуемых земельных участках, отражена неверно и (или) не в полном объеме (п. 35 Требований межевого плана).

8. Выбор метода определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей зависит от точности определения таких координат, установленной для земельных участков определенного целевого назначения и разрешенного использования.

Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (Mt), указываются в межевом плане в соответствии с требованиями, определенными органом нормативно-правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона о недвижимости с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений.

Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 № 90 (далее – Требования к точности).

Согласно п. 9 Требований к точности для определения средней квадратической погрешности местоположения характерной точки используются формулы, соответствующие методам определения координат характерных точек.

При определении координат характерных точек границ земельного участка картометрическим методом величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0005 м. в масштабе карты (плана) (п. 13 Требований к точности).

В разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» представленного межевого плана указан картометрический метод определения координат характерных точек границ земельного участка, который применялся при осуществлении кадастровых работ. Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельного участка, не соответствует формуле, установленной п. 13 Требований к точности (пункты 37, 38 Требований межевого плана).

9. Сведения о категории земель образуемого земельного участка в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» должны соответствовать сведениям ЕГРН о категории земель исходного земельного участка. Сведения о категории земель земельного участка, образуемого из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, указываются при наличии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель (копия такого документа включается в состав Приложения).

В отношении лесных участков дополнительно к сведениям о категории земель при наличии приводится информация о целевом назначении лесов - защитные леса (категория защитных лесов), эксплуатационные леса или резервные леса.

Документ, подтверждающий указанное в межевом плане целевое назначение лесов, отсутствует в составе Приложения межевого плана (пункт 50 Требований межевого плана).

10. В разделе «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам» межевого плана указаны слова «земли общего пользования».

В «Схеме расположения земельных участков» не отражены земли общего пользования, земельные участки общего пользования, территории общего пользования (п. 76 Требований межевого плана).

11. Исходя из сведений представленного межевого плана, земельные участки образуются путем раздела исходного земельного участка. Земельный участок, раздел которого осуществляется, сохраняется в измененных границах. При загрузке указанных в

межевом плане, значений координат характерных точек границ образуемых земельных участков на кадастровую карту, границы образуемых земельных участков выходят за пределы границ исходного земельного участка.

Следовательно, при подготовке межевого плана не учтены сведения ЕГРН (п. 21 Требований межевого плана).

12. При проведении проверки сведений, содержащихся в представляемых документах, на предмет выявления отсутствия предусмотренных Законом о недвижимости оснований для приостановления или отказа в осуществлении кадастрового учета, в процессе осуществления автоматической проверки пространственного анализа сведений о координатах, указанных в межевом плане, выявлено самопересечение объекта.

12.1. выявлены «Повторяющиеся точки», что не позволяет провести положительно заявленные процедуры, в отношении объектов недвижимости (внесение в ЕГРН вновь образуемого или внесение изменений в существующий объект).

13. В реквизите 2 раздела «Исходные данные» указываются сведения о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ:

- 1) Система координат;
- 2) Название пункта и тип знака геодезической сети;
- 3) Класс геодезической сети;
- 4) Координаты пунктов;
- 5) Сведения о состоянии наружного знака пункта.

В разделе «Исходные данные» межевого плана не указан класс геодезической сети.

14. При осуществлении проверки на соответствие сведениям реестра объектов недвижимости выявлено, что границы уточняемого земельного участка, в отношении которого в орган регистрации прав представлены соответствующие документы, пересекают границы иных земельных участков.

15. В соответствии с п. 85 Требований межевого плана, в Акт согласования включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования.

Согласно сведениям ЕГРН, на земельном участке, в отношении которого представлены документы, расположен многоквартирный дом. Данный земельный участок находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

В представленном Акте согласования местоположения границ земельного участка отсутствуют сведения о заинтересованных лицах, являющихся правообладателями земельного участка, местоположение границ которого уточнено в результате кадастровых работ.

Таким образом, местоположение границ земельного участка не считается согласованным.

3. Вопрос, поступивший в рамках подготовительных работ встречи:

- **Вопрос:** В ходе проведения кадастровых работ по исправлению реестровой ошибки в отношении земельного участка с КН 89:XX:XXXXXX:XXXX (номер заявления в 89-0-1-XX/XXXX/2017-XXX), было получено уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета со ссылкой на п. 82 Требований межевого плана, с формулировкой: «В представленном межевом плане отражены сведения об уточнении местоположения границ и площади одного земельного участка и уточнении части границы смежного земельного участка».

участка. При этом в межевом плане содержатся четыре Акта согласования, что не соответствует требованиям».

Все четыре Акта согласования были подготовлены в отношении одного земельного участка (объекта кадастровых работ), подобное оформление помогает ускорить процедуру согласования или в случае, когда не все лица участвующие в согласовании помещаются на один лист. Так же, часто, при невозможности согласования в индивидуальном порядке, приходится согласовывать другим способом, в данном случае удобно оформлять отдельный лист Акта согласования.

Просим Вас выразить свое мнение в отношении подобного оформления Актов согласования. Возможно ли нумеровать листы Акта согласования (например: Лист 1 из 4 и т.д.), когда все четыре листа Акта согласования оформлены в отношении одного земельного участка?

Ответ: Согласно п. 78 Требований межевого плана, чертеж оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек границ земельных участков.

Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображались все образуемые и (или) уточняемые земельные участки, а также части земельных участков.

Допускается показывать местоположение отдельных характерных точек границ (частей границ) в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа.

В соответствии с п. 82 Требований межевого плана, в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте Чертежа оформляется Акт согласования.

В результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных земельных участков количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков.

Следовательно, при оформлении межевого плана в связи с уточнением местоположения границ одного земельного участка, в межевом плане оформляется один Чертеж и соответственно один Акт согласования на обороте Чертежа (основного листа).

Иной порядок оформления Акта согласования Требованиями межевого плана не установлен.

По вопросу оформления Акта согласования на нескольких листах, в случае если все сведения о правообладателях земельных участков не помещаются на одном листе, рекомендуем обратиться в соответствующую саморегулируемую организацию (СРО).

4. Разное (вопросы, предложение и т.п.):

- **Вопрос:** Представление в орган регистрации прав 6-й версии XML-схемы, используемой для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа (добавилось новое назначение с кодом «жилое строение»).

Ответ: На текущую дату на портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) XML-схема 6 версии, находится в стадии разработки и доступна для предварительного ознакомления.

• **Вопрос:** При реконструкции здания были добавлены сооружения «площадки». Основная характеристика здания (общая площадь) не изменилась. В разрешении на реконструкцию указана площадь застройки этих площадок. Какой технический план при этом подготовить, на здание или сооружение (КН здания 89:XX:XXXXXX:XXXX)?

Ответ: Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК), реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Как установлено статьей 55 ГрК, окончание строительных работ в связи со строительством нового объекта, реконструкцией объекта капитального строительства оформляется разрешением на ввод в эксплуатацию, на основании которого производится:

- постановка на государственный кадастровый учет построенного объекта;
- внесение изменений в документы государственного кадастрового учета реконструированного объекта.

Согласно п. 5 ч. 4 ст. 8 Закона о недвижимости в кадастр недвижимости вносится, в том числе, сведения о кадастровом номере объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости образован новый объект недвижимости.

Если в результате реконструкции объекта недвижимости были изменены параметры такого объекта недвижимости, указанные в статье 8 Закона о недвижимости, то в орган регистрации прав представляется заявление о государственном кадастровом учете изменений с приложением Технического плана.

Вместе с тем, реконструкция может проводиться, в том числе, с целью раздела объекта недвижимости, выдела из объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, то есть в результате реконструкции происходит преобразование существующего объекта недвижимости (объектов недвижимости), в результате которого образуются новые объекты.

В рассматриваемом вопросе (случае), в результате реконструкции образуется новый объект недвижимости (сооружение) с одной или несколькими характеристиками.

Таким образом, в данном случае осуществляется постановка на государственный кадастровый учет нового объекта недвижимости.

• **Вопрос:** Возможно ли поставить на ГКУ комнату в коммунальной квартире, если квартира на учете не стоит? Или сначала надо поставить на учет квартиру?

Ответ: В соответствии с ст. 8 Закона о недвижимости в характеристики объекта недвижимости вносится, в том числе, вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся, в том числе, квартира, комната. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для

использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. То есть в многоквартирном доме могут располагаться как квартиры, так и комнаты.

- **Вопрос:** Был осуществлен раздел земельного участка исходного земельного участка в измененных границах. Можно ли уточнить исходный земельный участок, пока не зарегистрированы права на вновь образуемые земельные участки и исходный участок не поменял границы?

Ответ: Уточнить нельзя, так как фактически будет наложение границ уточняемого земельного участка с границами земельных участков, образованных в результате его раздела.

Председатель



М.Г. Сартасов

Секретарь



В.С. Вахмин