



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Вологодской
области**

Челюскинцев ул., д. 3, Вологда, 160001
тел. (8172) 72-86-11, факс (8172) 21-13-17
e-mail: 35_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

75 07 2019

№ 06/06-21/13169

на № _____ от _____

Кадастровым инженерам

А СРО «ОПКД»
sokolov_zem35@mail.ru

А СРО «БОКИ»
info@sroboki.ru

А СРО «ОКИ»
info@mysroki.ru

А СРО «Кадастровые инженеры»
zao_mk@mail.ru

Ассоциация СКИ
mail@srokadastr.ru

Уважаемые коллеги!

В рамках прошедшего 3 июля 2019 года заседания Консультативного совета Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области и Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Вологодской области были рассмотрены ряд вопросов, связанных, в том числе, с применением норм действующего законодательства при осуществлении государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество.

Для сведения и учета в работе направляем вам разъяснения по следующим рассмотренным на Консультативном совете вопросам.

Является ли основанием для приостановления осуществления кадастрового учета указание различных дат завершения строительства в техническом плане и в уведомлении о завершении строительства?

С учетом позиции, изложенной в пункте 6 письма Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2018 года № 32363-ВА/Д23и, по общему правилу, указание различных дат завершения строительства в техническом плане и в уведомлении об окончании строительства не является основанием

для приостановления учетно-регистрационных действий в том случае если уведомление о планируемом строительстве направлено до 01.03.2019.

Если уведомления о планируемом строительстве и об окончании строительства направлены после 01.03.2019, указание различных дат завершения строительства в техническом плане и в уведомлении об окончании строительства является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий.

Возможно ли проведение государственного кадастрового учета с одновременной регистрацией прав на объекты капитального строительства на основании технического плана, содержащего информацию на основании справки от ОМС или нотариусов, при отсутствии других документов (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уведомления)?

В соответствии со статьей 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее — Закон о регистрации) сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости.

Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешения на строительство и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается на основании декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и являются его неотъемлемой частью.

Согласно положениям приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» в случае, если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости, сведения о здании, сооружении (за исключением сведений о местоположении такого здания, сооружения на земельном участке и о его площади, площади застройки) указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Также в ряде случаев указанным приказом допускается указание в техническом плане сведений на основании технического паспорта объекта недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года.

Принимая во внимание изложенное, технический план, подготовленный на основании справок от ОМС или нотариусов и в отсутствие вышеуказанных документов, не может являться основанием для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Допустимо ли проведение государственного кадастрового учета объекта недвижимости в случае, если технический план не содержит необходимых документов (уведомления, декларация)? Порядок осуществления государственного кадастрового учета в соответствии со статьей 19 Закона о регистрации в случае подачи заявления ОМС и застройщиком.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Закон о регистрации, государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС, садовых домов и государственная регистрация

прав на них должны осуществляться одновременно на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство. Заявление указанными органами подается в электронном виде, к заявлению должны прилагаться:

- уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома;

- технический план, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство;

- соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями земельного участка, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект ИЖС или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

Исходя из положений части 1.2 статьи 19 Закона о регистрации в случае ненаправления в установленный срок органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, указанного заявления застройщик вправе направить заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав у такого органа государственной власти или органа местного самоуправления по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 Закона о регистрации.

В каких случаях возможна постановка на кадастровый учет здания при отсутствии в техническом плане кадастрового номера земельного участка, в пределах которого расположено данное здание?

В силу части 1 статьи 40 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок, за исключением случая, предусмотренного частью 10 указанной статьи.

В части 10 статьи 40 Закона о регистрации указано, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Формулировка указанных норм позволяет сделать вывод о том, что права заявителя на земельный участок должны быть подтверждены (наличием записи в ЕГРН либо представлением заявлений и документов на государственную регистрацию прав либо документов, подтверждающих возможность размещения соответствующих объектов без предоставления земельного участка), а сведения о кадастровом номере земельного участка должны быть указаны в техническом плане в отношении созданного объекта капитального строительства.

Вместе с тем, если право заявителя на объект капитального строительства возникает на основании иных правоустанавливающих документов - например, на основании вступившего в законную силу решения суда или при осуществлении государственного кадастрового учета в отношении безхозяйного объекта недвижимости, следовательно, осуществление государственного кадастрового учета на основании технического плана, в котором отсутствует кадастровый номер земельного участка, на котором расположен созданный объект, является возможным.

Возможно ли такое образование помещений из исходного помещения, в котором сумма образованных объектов недвижимости будет меньше площади исходного помещения?

По общему правилу раздел объекта недвижимости возможен в случае, когда сумма образованных объектов недвижимости совпадает с площадью исходного объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) под реконструкцией объектов капитального строительства понимается 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.

Таким образом, раздел исходного объекта недвижимости, при котором сумма образованных объектов недвижимости не совпадает с площадью исходного объекта недвижимости, возможен только в случае его реконструкции.

Вид разрешенного использования вновь образуемого земельного участка должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка. Возможны ли исключения из данного правила?

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 ЗК 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.

Таким образом, вид разрешенного использования образуемого земельного участка и категория земель, к которой он отнесен, могут отличаться от вида разрешенного использования и категории земель исходного земельного участка только в случае, если федеральным законом предусмотрен порядок определения указанных характеристик земельного участка, отличный от предусмотренного пунктом 3 статьи 11.2 ЗК РФ.

К исключениям из установленного пунктом 3 статьи 11.2 ЗК РФ правила относится, в частности, случай, предусмотренный частью 14 статьи 26 Федерального закона от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

По общему правилу вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать виду разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, в том числе в случае, если образуемые земельные участки располагаются в границах территории, для которой установлен градостроительный регламент.

Указанная позиция отражена в письмах Минэкономразвития Российской Федерации от 21.08.2018 № ОГ-Д23-8528 и от 26.10.2018 № Д23и-5764 (размещено в электронной справочно-информационной системе «КонсультантПлюс»).

О порядке внесения в ЕГРН сведений о «публичном» сервитуте?

Согласно пункту 17 статьи 23 ЗК РФ сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации, за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 ЗК РФ, сведения о публичных сервитутах вносятся в ЕГРН.

При этом анализ норм ЗК РФ и Закона о регистрации позволяет сделать вывод, что законодатель разделяет понятия «сервитут» и «публичный сервитут», и, поскольку ЗК РФ не установлено иное, публичный сервитут не подлежит государственной регистрации в реестре прав ЕГРН, часть земельного участка, на которую распространяется публичный сервитут, также не вносится в кадастр недвижимости ЕГРН. (В этой связи пункт 122 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, не подлежит применению.)

Так, согласно пункту 8 статьи 39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН, в соответствии со статьей 7 Закона о регистрации сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН (состав вносимых в названный реестр сведений о публичном сервитуте определен частью 6 статьи 10 Закона о регистрации).

При этом согласно пункту 7 статьи 39.43 ЗК РФ орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, обязан в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об установлении публичного сервитута, которым, как предусмотрено пунктом 5 статьи 39.43 ЗК РФ, утверждаются такие границы публичного сервитута, направить копию такого решения в орган регистрации прав.

На основании пункта 21 части 1, части 15.1 статьи 32 Закона о регистрации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении публичного сервитута, направляют в орган регистрации прав решение об установлении (или о прекращении) публичного сервитута и описание местоположения границ публичного сервитута в течение пяти рабочих дней со дня принятия данного решения.

Требования к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, утверждены приказом Минэкономразвития России от 10.10.2018 № 541 (далее - Требования). Согласно пункту 10 Требований схемы, используемые для формирования файлов описания границ в формате XML (XML-схемы), признаются

введенными в действие со дня их размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Изложенная позиция выражена в письме Росреестра от 04.06.2019 № 01-05327-ГЕ/19 (размещено в электронной справочно-информационной системе «КонсультантПлюс»).

Возможно ли образование земельного участка под многоквартирным домом на основании утвержденной схемы расположения, предусмотренной статьей 11.10 Земельного кодекса РФ (подпункт 3 пункт 1 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ) либо это возможно только в соответствии с утвержденным проектом межевания территории согласно подпункт 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ?

Согласно пункту 1 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с ГрК РФ;
- проектная документация лесных участков;
- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК РФ.

В силу пункта 2 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 данной статьи.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 ЗК РФ исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Исходя из положений ГрК РФ, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

Таким образом, в границах кварталов и микрорайонов, застроенных многоквартирными домами, образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе в иных целях, не связанных с реализацией прав собственников помещений в многоквартирном доме.

Образование земельного участка на основании схемы расположения земельного участка не допускается.

Изложенная позиция также указана в письме ФГБУ «ФКП Росреестра» от 21.12.2015 № 10-4579-КЛ (размещено в электронной справочно-информационной системе «КонсультантПлюс»).

Руководитель Управления



Д.Е. Тулин

Директор филиала



С.З. Каплевская

Калинин Дмитрий Викторович
(8172) 72-04-52

Л.Н. Хитрина
8(8172)57-26-74