

ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ С СЕМИНАРА ДЛЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

В конце прошлой недели сотрудники Управления Росреестра по Воронежской области провели семинар для кадастровых инженеров на страницах социальных сетей «ВКонтакте» и «Facebook». Диалог был посвящен сразу трем темам: вопросам кадастрового учета объектов недвижимости по «дачной амнистии», учета изменений в отношении земельных участков, а также вопросам, возникающим при осуществлении кадастрового учета многоквартирных домов. Видео с семинара набрало рекордное количество просмотров – 2800. Чтобы и впредь Управление готовило только востребованные видео, напоминаем, что на странице «ВКонтакте» добавлено обсуждение «Вопросы и темы для будущих онлайн-консультаций в группе», где можно оставить вопросы, которые вас интересуют или просто пожелания по темам консультаций.

Ниже публикуем подробные ответы на вопросы с семинара.

Вопрос: При уточнении границ в межевом плане кадастровый инженер не обосновывает расположение границ, может ли регистратор сам запросить сведения. Например, в Государственном фонде данных Росреестра. Ольга Ковалёва

Ответ: В соответствии с положениями ч. 1 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" документом, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках, является межевой план.

Согласно п. 22 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 8 декабря 2015 г. N 921 (далее – Требования к межевому плану) в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

- 1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
- 2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;
- 3) документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования;

4) документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

5) утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;

6) утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства, проектная документация лесных участков;

7) решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

8) вступившие в законную силу судебные акты;

9) иные предусмотренные законодательством документы.

Согласно пункту 25 Требований к межевому плану, если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные в подпунктах 4, 5, 6, 7 и 8 пункта 22 Требований, копии таких документов включаются в состав Приложения. Вместо проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, а также проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения в состав Приложения могут быть включены извлечения из данных документов либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений, содержащих в том числе сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа.

В соответствии с п. 70 Требований к межевому плану выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные".

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка, их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе "Исходные данные", указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

В связи с изложенным, по общему правилу, установленному указанными положениями законодательства в состав Приложения к межевому плану должны быть помещены копии документов, используемых кадастровым инженером при подготовке межевого плана. Указание только наименования и реквизитов документов в разделе "Исходные данные" межевого плана возможно лишь в отношении карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности.

Вопрос: Охранные зоны установлены в координатах, здания ставятся на кадастровый учет в координатах, почему собственники должны согласовывать с эксплуатирующими организациями строительство зданий, если они не попадают в охранные зоны? Требуется ли получать уведомления о начале и завершении сноса объекта ижс до 2026 для снятия объекта с кадастрового учета и прекращения права? Дмитрий Королев

Ответ: В соответствии с частью 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы органом регистрации прав осуществляется проверка представленных документов на предмет соответствия содержания представленных заявителем документов иным сведениям, содержащимся в ЕГРН, включая сведения о зонах с особыми условиями использования территории. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с частью 12 статьи 8 70 Закона N 218-ФЗ на основании только технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией, не свидетельствует о том, что не должны учитываться ограничения, установленные применительно к земельному участку, в том числе ограничения, связанные с нахождением такого

земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (глава XIX Земельного кодекса Российской Федерации, далее - ЗК). Наличие в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории и об ограничениях использования земельных участков в границах данной зоны, указывающих на невозможность возведения на земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на несоответствие возведенных объектов таким ограничениям, с учетом положений пункта 4 части 19 статьи 55 ГрК, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ).

В случаях, если в ЕГРН в отношении земельного участка внесены ограничения (обременения), установленные ст. 56, 56.1 ЗК РФ и строительство зданий допускается только при наличии согласия уполномоченных органов или организаций, необходимо получение такого согласия. Кроме того, установить находится ли тот или иной объект в охранной зоне, может только уполномоченный орган или организация, по решению которых была установлена охранный зона.

СНОС объекта

Порядок сноса объектов капитального строительства установлен ст. 55.31 Градостроительного кодекса РФ, согласно п. 9 которой в целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик подает в уполномоченный орган уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства. В соответствии с п. 12 указанной статьи Застройщик или технический заказчик после завершения сноса объекта капитального строительства подает в уполномоченный орган уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства. В соответствии с п.9 Приложения N 2 к приказу Министерства экономического развития РФ от 20 ноября 2015 г. N 861"Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке" в случае, если объект капитального строительства прекратил существование после 4 августа 2018 г. в результате его сноса, в реквизит "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" также вносятся сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

Вопрос: Если зона с особыми условиями, в данном случае охранный зона ВЛ, на учете с 2014 года, а месяц назад обнаружился на данной территории

садовый дом. Как быть? Что делать? Садовый дом был поставлен на учет месяц назад. Елена Воробьева

Ответ: В соответствии с частью 13 статьи 70 Закона N 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы органом регистрации прав осуществляется проверка представленных документов на предмет соответствия содержания представленных заявителем документов иным сведениям, содержащимся в ЕГРН, включая сведения о зонах с особыми условиями использования территории. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с частью 12 статьи 8 70 Закона N 218-ФЗ на основании только технического плана, подготовленного в соответствии с декларацией, не свидетельствует о том, что не должны учитываться ограничения, установленные применительно к земельному участку, в том числе ограничения, связанные с нахождением такого земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (глава XIX Земельного кодекса Российской Федерации, далее - ЗК). Наличие в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории и об ограничениях использования земельных участков в границах данной зоны, указывающих на невозможность возведения на земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на несоответствие возведенных объектов таким ограничениям, с учетом положений пункта 4 части 19 статьи 55 ГрК, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ).