



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

ДӘУЛӘТ ТЕРКӘУ, КАДАСТР ҺӘМ КАРТОГРАФИЯ  
ФЕДЕРАЛЬ ХЕЗМӘТЕНЕҢ ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
БУЕНЧА ИДАРӘСЕ

Авангардная ул., д. 74, г. Казань, Республика Татарстан, 420054  
Тел. (843) 255-24-57, факс (843) 255-25-46  
E-mail: 16\_upr@rosreestr.ru

Исполнительному директору СРО  
«Ассоциация кадастровых  
инженеров Поволжья»

В. П. Савельеву

np-okirt@mail.ru

11.03.2020 № 1829 @07443-9  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении информации

Уважаемый Вадим Петрович!

В силу надлежащего исполнения функций по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации права, минимизации количества приостановлений, а также по результатам проведенного семинара с кадастровыми инженерами Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Управление) сообщает о следующих принятых решениях по возникшим вопросам.

**1. Возможна ли повторная подача схемы расположения земельного участка без подписания в органах исполнительной власти.**

В случае получения уведомления о приостановлении кадастрового учета или возврата документов без рассмотрения по заявлению и приложенной к нему схеме расположения земельного участка, повторное использование подписанного zip-архива xml-файла невозможно по причине незагрузки в автоматизированную информационную систему.

Для сокращения сроков проведения кадастровых работ, а также уменьшения числа повторных обращений было принято решение о возможности повторной подачи схемы расположения земельного участка без обращения в исполнительные органы государственной власти с целью подписания xml-файла. Данная процедура применяется в случае, если нет замечаний к самой схеме.

**2. Формирование земельного участка под зданием, находящимся в аренде.**

Для выделения земельного участка под объект капитального строительства из состава земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, необходимо провести раздел с сохранением исходного земельного участка с приложением документа, подтверждающего решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления (ст. 11.4 Земельного кодекса РФ).

Для конкретизации данной ситуации необходимо уточнить условия заключения договоров аренды на объекты капитального строительства.

Также сообщаем, что образование земельных участков по «старым документам» не представляется возможным.

### **3. Образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного земельного участка 16:30:000000:238 при наличии реестровой ошибки. Кто может быть заказчиком кадастровых работ?**

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не содержит ограничений в отношении заказчиков кадастровых работ. Поэтому заказчиком кадастровых работ по договору подряда может выступать любое лицо.

Однако с заявлением об исправлении реестровой ошибки вправе обратиться только собственник объект недвижимости.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 16:30:081301:20 находится в государственной собственности и пересекает 3 обособленных участка, входящих в состав единого землепользования с кадастровым номером 16:30:000000:238. В данном случае возможны 2 варианта подготовки межевого плана:

1) межевой план, подготовленный с целью уточнения местоположения, земельного участка 16:30:081301:20 с одновременным исправлением реестровой ошибки в сведениях земельного участка 16:30:000000:238 с включением в состав межевого плана разделов «Акт согласования границ земельного участка», заключение кадастрового инженера об обоснованности исправления реестровой ошибки, а также документов, подтверждающих использование земли более 15 лет и т.д.

2) подготовка межевого плана по решению суда.

### **4. Что делать, если имеется расхождение в площади и конфигурации земельного участка с декларированной площадью между государственным актом и выпиской из похозяйственной книги.**

В данном случае первоначально необходимо зарегистрировать право собственности на основании Государственного акта на право собственности на



землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей.

Так как земельный участок имеет декларированную площадь, необходимо уточнить местоположение и площадь земельного участка, а затем обратиться в органы местного самоуправления для заключения соглашения о перераспределении с целью увеличения площади земельного участка.

**5. Возможно ли в случае раздела сложного объекта (сооружения) не связанного с реконструкцией, подготовить технический план для учета раздела с одновременным изменением исходных характеристик, или необходимо сначала провести процедуру изменения характеристик, и только потом раздел?**

Согласно ч.1 ст.41 218-ФЗ «Особенности осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости», в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

При разделе сложного объекта (в любом случае будет осуществлено изменение данных исходного объекта), предоставляется один технический план на раздел с образованием всех вновь образованных объектов. Однако, в случае образования нескольких видов (зданий и сооружений), необходимо предоставить одним заявлением 2 технических плана, 1 – на вновь образованные здания, 2 – на вновь образованные сооружения.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

**6. Об учете изменений наименования жилого или садового дома, расположенного на садовом земельном участке**

Наименование объекта недвижимости – это одна из его характеристик, которая вносится в ЕГРН, в качестве дополнительных сведений.

В отношении садового или жилого дома, расположенного на садовом земельном участке, изменения в наименование могут быть внесены одновременно с назначением на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия.

Дополнительно сообщаем, что в случае отсутствия наименования здания в документе, рекомендуем обратиться с заявлением о внесении изменений в ЕГРН,



при этом отметить в нем знаком «V» графу «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» и указать новое наименование объекта учета.

**7. О подготовке технического плана на вспомогательный объект. Необходимо ли прикладывать к техническому плану документы, подтверждающие отсутствие проектной документации и технического паспорта изготовленного до 01.01.2013 г?**

Действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Требованиями к подготовке технического плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015г. № 953, не предусмотрена обязанность кадастрового инженера по включению в состав Приложения технического плана проектной документации и технического паспорта, а также документов, подтверждающих их отсутствие.

В случае, если вышеуказанные документы в распоряжении кадастрового инженера отсутствуют, то в разделе «заключение кадастрового инженера» технического плана необходимо указать, что объект кадастровых работ является объектом вспомогательного использования, а также информацию о том, в отношении какого объекта данный объект учета выполняет вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается.

**8. О подготовке технического плана на объект, для строительства которого в соответствии с законодательством не требуется получение разрешения на строительство.**

**Вопрос 1: Обязательно ли прикладывать к техническому плану документы, подтверждающие отсутствие проектной документации?**

В случае составления технического плана в отношении линейного сооружения на основании декларации об объекте недвижимости и в рамках Распоряжения КМ РТ №1038-р от 24.06.2011г. «Об утверждении перечня объектов, для строительства которых не требуется выдача разрешений на строительство», необходимо приложить к техническому плану документы, подтверждающие отсутствие проектной документации.

**Вопрос 2: Какой вид разрешенного использования ОКС указывать в декларации об ОН, если линейное сооружение расположено на квартале (кварталах), то есть отсутствуют сведения о разрешенном использовании земельного участка (земельных участков)?**

Если линейное сооружение расположено в нескольких кадастровых кварталах, то есть отсутствуют сведения о разрешенном использовании земельного участка, вид разрешенного использования объекта в декларации можно не указывать.

**9. Проводятся кадастровые работы по уточнению местоположения границы и площади земельного участка, расположенного на территории СНТ**



города Казань. Получили приостановку в связи с тем, что выявление увеличения площади зу более 10%, не смотря на то, что в характеристиках межевого плана, а также в заключении кадастрового инженера сделана ссылка на 34 ст. ЗК РТ с указанием минимальных и максимальных размеров земельных участков с разрешенным использованием «садоводство».

В соответствии с пунктом 32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в случае, если на территории населенного пункта действует нормативно-правовой акт, устанавливающий минимальные и максимальные размеры земельных участков, но отсутствует значение предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков, то увеличение площади возможно на величину в пределах 10 процентов от площади земельного участка до уточнения местоположения границ.

Для земельных участков расположенных в границах территориальной зоны Р4 (зона коллективных садов) статьей 60 главы 14 части II Градостроительного устава г.Казани, утвержденного Решением Казанской городской Думы от 18.12.2019 г. № 9-37, установлен минимальный размер земельных участков с разрешенным видом использования для «ведение садоводства», который составляет 400 кв.м.

Таким образом, законодательством определены предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, которые должны соответствовать вышеуказанным показателям.

**10. Можно ли применять норму в 400 кв.м. ст. 34 Земельного Кодекса РТ, в случаях, когда минимальные и максимальные нормы зу в принятых ПЗЗ не установлены?**

В случае, если на территории действует нормативно-правовой акт, устанавливающий минимальные и максимальные размеры земельных участков, но отсутствует значение предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков с разрешенным использованием «для ведения садоводства», то увеличение площади возможно на величину в пределах 10 процентов от площади земельного участка до уточнения местоположения границ.

**11. Проводятся раздел земельного участка. ВРИ исходного участка: «для жилищного строительства и соответствующей инфраструктуры», образуемые участки формируются с ВРИ: «блокированные односемейные дома с участками» и декларация заполненная собственником участка о выборе им ВРИ образуемых участков: «блокированные односемейные дома с участками» и декларация заполненная собственником участка о выборе им ВРИ образуемых участков: «блокированные односемейные дома с участками». Получена приостановка и рекомендации, внести в исходный участок изменения в части изменения ВРИ и только после этого подготовить МП на раздел. Правильна ли данная позиция?**



В соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

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.

**12. Трактуются ли органом государственного кадастрового учета как реестровая ошибка добавление новой точки в границу существующего уточненного земельного участка, при выполнении кадастровых работ по уточнению границ смежного с ним земельного участка, угловая точка которого не совпадает с угловой точкой уточненного участка (разделяет на две части сегмент границы уточненного земельного участка, примыкающий к смежному)?**

В подобных случаях, внесение таких изменений не будет обусловлено исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка. Однако, в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указать причину возникновения новых характерных точек границ.

Просим данную информацию донести до кадастровых инженеров для сведения и учета в работе.

Обращаем Ваше внимание на то, что окончательное решение о возможности проведения государственного кадастрового учета принимает государственный регистратор после проведения правовой экспертизы всех представленных на регистрацию документов.

Заместитель руководителя



А.П. Костин