**Информация к семинару с кадастровыми инженерами**

**(апрель 2013 г.)**

**1. Информация о новшествах.**

**1.1. Предоставить документы в Кадастровую палату или получить уже готовые, можно по адресу места жительства или нахождения Заявителя. Воспользоваться этой услугой могут челнинцы, альметьевцы, лениногорцы и казанцы.**

Для этого нужно связаться с диспетчером и сделать заказ.

- **В Казани** 8 (843)570-23-81

- **В Набережных Челнах** 8 (8552)38-36-18

- **В Лениногорске** 8 (85595)5-02-68

- **В Альметьевске** 8 (8553) 43-03-30

К обозначенному времени к Вам выедет специалист Учреждения.

Услуга платная. Расценки утверждены Приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 1 марта 2013г. № П/037.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Стоимость приема **одного** пакета документов на дому | Доставка подготовленного пакета документов |
| Для физических лиц | **1000 рублей** | **500 рублей** |
| Для юридических лиц | **2500 рублей** | **1500 рублей** |

Оплата производится авансовым платежом на расчетный счет филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан. Предварительно заказчик услуг подписывает с Учреждением договор, который высылается удобным и доступным для него способом: электронной или традиционной почтой, по факсу.

 Услуга оказывается бесплатно: Ветеранам ВОВ и приравненным к ним, Инвалидам ВОВ, Инвалидам I и II групп.

1.2. Раньше было невозможно получить информацию о границах кадастровых кварталов, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий. **С прошлого года и координаты, и семантические сведения в формате мид/миф размещены и доступны для скачивания в разделе Информация о соответствующих границах.**

1.3. В связи с тем, что в Разделе «Справочная информация» на сайте Росреестр.ру не отражена **информация об обособленных и условных участках, входящих в единое землепользование, её можно получить на нашем сайте.**

1.4. В **Разделе «Информация для заявителей» продолжает размещаться информация:**

- **обо всех кадастровых инженерах**, сдавших экзамен на территории РТ с указанием номеров телефонов и места работы,

- **о кадастровых инженерах**, квалификационные аттестаты которых **аннулированы.**

- **о качестве деятельности кадастровых инженеров** с указанием количества подготовленных и сданных ими документов в ОКУ и **процентностью отказов.**

- о кадастровых инженерах и землеустроительных организациях, в документах подготовленных которыми **в судебном порядке были установлены кадастровые ошибки.**

- о кадастровых инженерах, **осуществляющих деятельность в электронном виде через портал государственных услуг.**

- Недавно были опубликованы **сведения о недобросовестных кадастровых инженерах, в отношении которых в течение 2012 – начала 2013 года были возбуждены дела об административных правонарушениях по ст.14.35 КоАП РФ** за внесение в межевые планы заведомо ложных сведений. Это:

- внесение ложных сведений о правообладателях смежных земельных участках, что привело к согласованию границ с ненадлежащими лицами,

- включение в межевые планы необоснованных заключений о наличии кадастровых ошибках в сведениях о границах земельных участков, в результате которые самовольно перемещаются границы земельных участков.

- один случай был выявлен при проверке документов по обращению заинтересованного лица, который представил в наш адрес возражения о местоположении границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли из земель с/х-назначения с отметкой о получении их кадастровым инженером, а кадастровый инженер их укрыл и включил в межевой план заключение об отсутствии возражений.

Если даже если орган кадастрового учета это не выявил заведомо ложных сведений в силу невозможности, бдительные заинтересованные лица, при помощи публичной кадастровой карты следят за такими участками, и в судебном порядке отменяют межевые планы и кадастровый учет.

 Ст. 14.35 КоАП РФ предусматривает в качестве наказания штраф до 5000 рублей и дисквалификацию сроком на 3-х лет. В нашей республике пока дисквалификация не применялась.

**Возможности, появившиеся в прошлом году. (Напоминаю о них, так как в наш адрес постоянно поступают вопросы от кадастровых инженеров).**

1.5. **Удобная возможность доносить недостающие документы к поданным заявлениям, находящимся на рассмотрении в ОКУ**. Наиболее удобна эта возможность при подаче межевых планов через портал. Если кадастровый инженер заметил, что забыл прикрепить какой-то документ, который должен входить в состав межевого плана, например, копию извещения о проведения согласования границ, вы можете тут же дослать его дополнительно. Если же межевой план сдавался в бумажном виде, то донести можно только те документы, которые в состав межевого плана не включаются, например, решение об изменении ВРИ и другие.

**1.6. Минэкономразвития РФ установлена возможность заявителей отзывать поданные заявления о кадастровом учете, до принятия по ним решений.** Часто встречаются случаи, когда заявитель подает заявление на раздел, затем передумает, и после постановки приходится подавать заявление о снятии с кадастрового учета. Теперь заявитель лично к поданному заявлению донести ходатайство об отзыве заявления. Если заявление подавал не правообладатель, то в ходатайство об отзыве должно быть подписано и заявителем, и правообладателем земельного участка. Если заявление о постановке на кадастровый учет было подано кадастровым инженером через портал, то отзывает соответственно этот же кадастровый инженер подав также через портал заявление о доприносе с приложением к нему ходатайства об отзыве ранее поданного заявления.

**1.7. Возможность получить сведения о кадастровой стоимости земельного участка на определенную дату в виде кадастровой справки,** при условии, что на эту дату кадастровая стоимость земельного участка была рассчитана. Для этого нужно в запросе указать дату, на которую необходимы соответствующие сведения.

**2. Изменения в законодательстве, касающиеся осуществления государственного кадастрового учета и подготовки документов, необходимых для кадастрового учета.**

**2.1.** **В соответствии с ч. 9 ст. 47 Закона о кадастре с 01.01.2013 г. не допускается кадастровый учет в связи с образованием части земельного участка занятого объектом капитального строительства**. С этого времени кадастровый учет в связи с образованием части земельного участка допускается, только если часть земельного участка создается для дальнейшего установления обременения.

 Таким образом, если в орган кадастрового учета будет представлено заявление об учете изменений характеристик земельного участка в связи с внесением сведений о части земельного участка, занимаемой объектом капитального строительства (либо заявлений о постановке на государственный кадастровый учет с одновременным образованием части, занимаемой объектом капитального строительства) органом кадастрового учета будет приниматься решение об отказе в осуществлении кадастрового учета т.к. Законом о кадастре предусмотрена постановка только частей объектов недвижимости, на которые распространяется ограничение (обременение).

**2.2.** **С 01.01.2013 г. при подготовке Межевых планов необходимо обязательно учитывать установленные Приказом Минэкономразвития России № 289 от 18.05.2012 г. особенности подготовки межевых планов в отношении земельных участков, право собственности на которые считается возникшими в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этих прав в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.**

 1). В разделе «Заключение кадастрового инженера», подлежащем обязательному включению в состав межевого плана, должна быть указана норма ФЗ, определяющая, что право собственности на такой ЗУ возникло не с момента государственной регистрации права в ЕГРП на недвижимое имущество.

 2). Если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по образованию земельного участка, право собственности на который считается возникшим в соответствии с ч. 10 ст. 3 Федерального закона от 08.12.2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в состав документов приложения межевого плана включаются:

- копия решения о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества из федеральной собственности в муниципальную собственность;

- подлинник или копия письма органа местного самоуправления муниципального образования о согласовании границ образуемого ЗУ с приложением согласованного проекта границ ЗУ в случае, если акт согласования границ ЗУ не заверен подписью уполномоченного должностного лица соответствующего органа.

3). В случае, если кадастровые работы выполняются в отношении ЗУ (части ЗУ), право собственности на который в соответствии с федеральным законом возникает в связи с нахождением на данном земельном участке здания или сооружения, в том числе многоквартирного дома, реквизит «4» *«Сведения о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительством на исходных или измененных земельных участках»* раздела «Исходные данные» межевого плана заполняется независимо от наличия в ГКН сведений о таком объекте недвижимости. При этом дополнительно *к сведениям, предусмотренным* *п. 41* *Требований к подготовке межевого плана (Приказ № 412),* приводится назначение такого здания или сооружения. При отсутствии в ГКН сведений о назначении здания или сооружения реквизиты документа, подтверждающего назначение такого здания или сооружения, приводятся в разделе «Заключение кадастрового инженера». В случае, если такое здание является многоквартирным домом, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится адрес такого многоквартирного дома.

4). При выполнении кадастровых работ по образованию ЗУ, право собственности на который возникает в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРП, в состав Приложения включается копия предусмотренного соответствующим федеральным законом документа (документов), являющегося основанием возникновения права собственности на такой ЗУ.

При этом необходимо отметить, что с конца 2011 года *(с 23.12.2011 г.)* действует ч. 5 ст. 21 Закона о кадастре, согласно которой, заявление о постановке на кадастровый учет земельного участка право собственности на который считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРП должно содержать указание на норму федерального закона, устанавливающую момент возникновения права.

*В настоящее время встречаются случаи, когда согласно постановления об утверждении схемы расположения формируется земельный участок с разрешенным использованием «многоквартирный дом», но межевой план оформлен без учета требований Приказа №289. Если сотрудник органа кадастрового учета исходя из текста постановления может определить, что земельный участок формируется в соответствии с жилищным кодексом под существующим многоквартирным домом, то принимает решение об отказе в ГКУ в связи с несоответствием межевого плана установленным законом требованиям, если же не может – то ставит на кадастровый учет участок с временным статусом. И через 2 года он будет аннулирован из ГКН в установленном законом порядке – в случае, если не поступят сведения о регистрации прав.*

**2.3.** **С 01.01.2013 г. включение земельных участков в границы населенных пунктов или исключение земельных участков из границ населенных пунктов может осуществляться только путем утверждения генерального плана или внесения изменений в утвержденный генеральный план в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.**

 То есть перевод земельных участков в земли населенных пунктов и из земель населенных пунктов в другую категорию Кабинет министров РТ с этой даты не осуществляет.

 **2.4.** **С 31.12.2012 г. согласно ч. 4 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о переводе земель из одной категории в другую для целей, не связанных с размещением объектов местного значения муниципальных районов, при отсутствии генерального плана городского округа или поселения.**

Положения ч. 4 ст. 9 не применяются к соответствующим решениям в целях размещения объектов местного значения поселений на территориях городских поселений до 31 марта 2013 г., на территориях сельских поселений до 31 декабря 2013 г.

Соответственно, с 01.01.2013 г. по 31.03.2013 г – на территории городских поселений, а с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г. – сельских поселений , перевод земель в любую категорию при отсутствии ген.плана допускается только для целей размещения объектов местного значения.

*К объектам местного значения относятся объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.*

**2.5.** **С 17.04.2013 г. вступает в силу Приказ Минэкономразвития России от 17.08.2012 г. № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».**

Согласно п. 44 Требований к подготовке межевого плана (Приказ № 412) в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (Mt), а также для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков) (ДельтаP) должны указываться с подставленными в данные формулы значениями.

Согласно Требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденным приказом № 518:

**1).** Координаты характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства определяются с точностью определения координат характерных точек границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

Если здание, сооружение или объект незавершенного строительства располагаются на нескольких земельных участках, для которых установлена различная точность определения координат характерных точек, то координаты характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства определяются с точностью, соответствующей более высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка (п.7 Приказа).

**2).** Если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей более высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка (п. 14 Приказа).

**Кроме того, обращаем Ваше внимание на то, что в отличии от ранее применяемых Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003г., в соответствии с Приказом:**

- значение Mt одинаково как для населенных пунктов – городов, так и для населенных пунктов – поселков и сел и равно 0.1 м (см. п. 1 таблицы);

- значение Мt для земельных участков с категорией земель – земли сельскохозяйственного назначения различаются в зависимости от вида разрешенного использования (см. п.2 и 3 Таблицы)

- если в соответствии с Методическими рекомендациями предельная ошибка положения межевого знака равнялась удвоенному значению Мt, то в соответствии с Приказом удвоенное значение предельной ошибки для Мt не предусмотрено.

ЗНАЧЕНИЯ ТОЧНОСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  N  п/п  |  Категория земель и разрешенное  использование земельных участков  |  Средняя  квадратическая  погрешность  местоположения  характерных точек,  не более, м  |
|  1  | Земельные участки, отнесенные к землямнаселенных пунктов  |  0,10  |
|  2  | Земельные участки, отнесенные к землямсельскохозяйственного назначения ипредоставленные для ведения личногоподсобного, дачного хозяйства,огородничества, садоводства, индивидуальногогаражного или индивидуального жилищногостроительства  |  0,20  |
|  3  | Земельные участки, отнесенные к землямсельскохозяйственного назначения, заисключением земельных участков, указанных впункте 2 |  2,50  |
|  4  | Земельные участки, отнесенные к землямпромышленности, энергетики, транспорта,связи, радиовещания, телевидения,информатики, землям обеспечения космическойдеятельности, землям обороны, безопасности иземлям иного специального назначения  |  0,50  |
|  5  | Земельные участки, отнесенные к землям особоохраняемых территорий и объектов  |  2,50  |
|  6  | Земельные участки, отнесенные к землямлесного фонда, землям водного фонда и землямзапаса  |  5,00  |
|  7  | Земельные участки, не указанные в пунктах1 - 6 |  2,50  |

**Кроме того, в Кадастровую палату поступило письмо Минэкономразвития России о том, что никаких пересечений земельных участков в кадастре не допускается. Поэтому любое пересечение границ земельных участков, подлежит устранению. Таким образом, любые пересечения уточненных земельных участков, в том числе в пределах допустимой погрешности определения координат точек, подлежат устранению путем изменения границ одного из них.**

**2.6. В 2012 году появилось разъяснения Минэкономразвития России о возможности учета части земельного участка, у которого в ГКН отсутствуют сведения о границах.** Но отмечу, что по результатам такого учета, если участок не подпадает под дачную амнистию, вместо кадастрового паспорта будет выдана кадастровая выписка. А для регистрации обременения на участок требуется именно кадастровый паспорт. (Письмо МЭР от 27.04.2012 г. №8151-ИМ/Д23.

**2.7. В связи с тем, что с 01.07.2012 г. Обязательным требованием для кадастрового учета является межевой план в электронном виде, и встречается большое количество случаев расхождений между бумажным и электронным видом межевого плана,** также вышло разъяснение Минэкономразвития о том, что такое расхождение является основанием для отказа в ГКУ (письмо от 30.10.2012 г. № Д23И-3152 от 30.10.2012 г.).

**2.8. Планируемое внедрение он-лайн просмотра и стоимость.**

**Статьей 14 Закона о кадастре предусмотрено предоставление сведений ГКН посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости. В связи с этим утвержден** ПРИКАЗ от 7 ноября 2012 г. N 716 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СВЕДЕНИЙ, ВНЕСЕННЫХ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ, ПОСРЕДСТВОМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПА К ИНФОРМАЦИОННОМУ РЕСУРСУ, СОДЕРЖАЩЕМУ СВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.

Плата за предоставление таких сведений установлена Приказом Минэкономразвития России от 07.11.2012 N 717
"О Порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости, а также размерах такой платы"

РАЗМЕРЫ

ПЛАТЫ ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ, ВНЕСЕННЫХ

В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ, ПОСРЕДСТВОМ

ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПА К ИНФОРМАЦИОННОМУ РЕСУРСУ, СОДЕРЖАЩЕМУ

СВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Способ  получения  сведений <\*> | Заявитель <\*\*> |  Количество объектов недвижимости  |
| не более 100, в рублях | не более 1 000, в рублях | не более10 000, в рублях | не более100 000,в рублях | не более500 000,в рублях |
|  I  |  II  |  III  |  IV  |  V  |  VI  |  VII  |
|  Без  получения уведомлений об изменении сведений <\*> |  органы государственной власти, иные государственные органы  |  200  |  1000  |  4 500  |  34 000  | 135 000  |
| физические лица |
|  юридические  лица  |  400  |  2 000  |  9 000  |  68 000  | 270 000  |
|  Включая возможность  получения уведомлений об изменении сведений <\*> |  органы государственной власти, иные государственные органы  |  400  |  2 000  |  9 000  |  68 000  | 270 000  |
| физические лица |
|  юридические  лица  |  800  |  4 000  |  18 000  | 136 000  | 540 000  |

Для получения доступа к информационному ресурсу заинтересованному лицу будет необходимо подать в Орган кадастрового учета соответствующий запрос по утвержденной форме.

В запросе указывается способ получения ключа доступа:

в виде бумажного документа, который заявитель получает в органе кадастрового учета при личном обращении;

в виде бумажного документа, который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством почтового отправления;

в виде бумажного документа, который заявитель получает в многофункциональном центре при личном обращении;

в виде электронного документа, размещенного на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), ссылка на который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством электронной почты;

в виде электронного документа, который направляется органом кадастрового учета заявителю посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов.

Для осуществления оплаты за предоставление сведений, внесенных в ГКН, обо всех учтенных в ГКН объектах недвижимого имущества, расположенных в границах одного или нескольких кадастровых кварталов, заявителю в специальном разделе предоставляется информация о количестве объектов недвижимости, расположенных в границах таких кадастровых кварталов.

Изменение количества объектов недвижимости, расположенных в границах выбранных кадастровых кварталов, после осуществления заявителем оплаты за предоставление сведений, внесенных в ГКН, не является основанием для взимания дополнительной платы или возврата платы за предоставление сведений, внесенных в ГКН.

Для осуществления оплаты за предоставление сведений, внесенных в ГКН, заявителю в специальном разделе предоставляется идентификационный номер платежа (далее - код платежа).

Оплата за предоставление сведений, внесенных в ГКН, должна быть осуществлена заявителем не позднее одного месяца со дня предоставления ключей доступа.

После осуществления оплаты заявитель направляет в орган кадастрового учета платежный документ в электронной форме.

Срок, в течение которого заявителю предоставляется возможность использования ключей доступа (далее - срок действия ключей доступа), составляет один год со дня осуществления заявителем оплаты за предоставление сведений, внесенных в ГКН.

Для заявителей, обладающих в соответствии со статьей 14 Закона, иными федеральными законами правом на безвозмездное получение сведений, внесенных в ГКН, срок действия ключей доступа составляет один год со дня предоставления ключей доступа.

Предоставление сведений, внесенных в ГКН, осуществляется в объеме, не превышающем объем сведений, содержащихся в Реестре объектов недвижимости и на публичных кадастровых картах.

Предоставление сведений, внесенных в ГКН, осуществляется с использованием систем координат, применяемых для ведения государственного кадастра недвижимости.

Предоставление сведений, внесенных в ГКН, осуществляется по выбору заявителя:

1) в отношении объектов недвижимости, выбранных заявителем в специальном разделе;

2) в отношении всех объектов недвижимости в границах одного или нескольких кадастровых кварталов, выбранных заявителем в специальном разделе.

Предоставление сведений, внесенных в ГКН, осуществляется в текстовом и графическом (в виде карты) виде.

Сведения, предоставляемые посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН, должны содержать информацию о дате последнего обновления данных сведений информационного ресурса, содержащего сведения ГКН.

В целях предоставления сведений, внесенных в ГКН, не позднее рабочего дня, следующего за днем осуществления оплаты, орган кадастрового учета предоставляет заявителю возможность поиска объектов недвижимости, сведения о которых внесены в ГКН, по следующим критериям:

1) кадастровый номер, ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный), условный номер объекта недвижимости или часть одного из перечисленных номеров;

2) адрес (местоположение) объекта недвижимости или его часть.

Предоставление сведений, внесенных в ГКН, осуществляется следующими способами:

1) предоставление возможности просмотра сведений, внесенных в ГКН;

2) предоставление возможности копирования сведений, внесенных в ГКН;

3) направление уведомлений об изменении сведений об объекте недвижимости и (или) об изменении сведений о выбранной территории.

**3. Основные ошибки, выявляемые органом кадастрового учета**

1. В первую очередь хочу обратить внимание **на форму организации деятельности кадастрового инженера**, так как если инженер выбрал неустановленную форму деятельности, то по его документам кадастровый учет проводиться не будет.

В адрес Кадастровой палаты в феврале этого года поступило письмо от кадастрового инженера, в котором он в соответствии с требованиями ст. 31 Закона о кадастре уведомляет орган кадастрового учета о выбранной форме организации своей кадастровой деятельности. В данном письме кадастровый инженер указал форму организации своей деятельности «…в качестве работника у индивидуального предпринимателя…». Однако, форма организации кадастровой деятельности кадастрового инженера в качестве работника у индивидуального предпринимателя Законом о кадастре не предусмотрена.

 В этой связи хотелось бы еще раз напомнить, что в соответствии с положениями ст. 31-33 Закона о кадастре кадастровый инженер может выбрать формы организации своей кадастровой деятельности либо в качестве индивидуального предпринимателя, либо в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

 При чем, если кадастровый инженер принял решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, он должен быть зарегистрирован в этом качестве в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Если же кадастровый инженер принял решение об осуществлении своей деятельности в качестве работника юридического лица, то это лицо должно являться коммерческой организацией. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ должны заключатся таким юридическим лицом. Кроме того, данное юридическое лицо должно иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность. Но количество инженеров в составе юр.лица мы не проверяем, но я думаю, что это могут проверить другие органы.

**2. В межевой план по уточнению границ земельного участка – Обязательно должно быть приложено заключение кадастрового инженера,** обосновывающее уточненное местоположение границ. Часто это правило нарушается.

**3. При образовании земельного участка выявлено пересечение участка, на котором образуется часть, с декларированным ЗУ. Для устранения пересечения кадастровые инженеры по-старинке просто согласовывают границы, но**

Кроме согласования границ с этим ЗУ, нужно еще приложить координаты общей границы этого смежного ЗУ в разделе «Сведения об уточняемых ЗУ и их частях».

**4.** Согласование границ ЗУ **– Если извещение о проведении согласования местоположения границ направляется по почте, то кроме почтового уведомления о вручении- с подписью заинтересованного лица о получении извещения - в межевой план должно быть включено само извещение, которое было направлено. Часто это требование нарушается.**

Многие инженеры забывают, что 01.07.2012 г. обязательным требованием при уточнении границ является **согласование границ не только с правообладателем смежного ЗУ, но и с правообладателя самого уточняемого участка. П.84.1 Требований.**

Согласно этого пункта «обозначение характерных точек границы такого земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки н1 до точки н1). В указанном случае в графе "Кадастровый номер смежного земельного участка" ставится знак "-" (прочерк), заполнение остальных граф таблицы осуществляется в соответствии с их наименованием».

**5. Исправление кадастровых ошибок –**

**- Как определить допустимое увеличение площади ЗУ при исправлении кадастровой ошибки?**

Если кадастровая ошибка исправляется в участке, уточненная площадь которого определена в результате учета изменений при уточнении границ, то действует п.1 ч.5 ст 27 Закона – и площадь может превысить площадь ЗУ в ГКН не более чем на 10% или не более чем на мин.размер.

Если кадастровая ошибка исправляется в участке, уточненная площадь которого определена в результате постановки на КУ, то в соответствии с разъяснениями Росреестра эта норма уже не действует, и соответственно, по общему правилу площадь ЗУ определяется в соответствии со ст.38 Закона исходя из сведений правоустанавливающего документа. То есть она может превысить площадь в ГКН, но не может превысить площадь в правоустанавливающем документе. Не считается превышением увеличение в пределах погрешности.

**6. Нарушения при образовании лесных участков**

В настоящее время для постановки на государственный кадастровый учет лесных участков представляются межевые планы, в которые вшиваются в основном договоры аренды лесных участков, реже – акты выбора лесных участков. При этом площади земельных участках, а иногда и местоположение в этих документах указываются одни, а в межевом плане кадастровый инженер формирует – другие, не совпадающие с документами. Но при этом к договорам прикладываются Планы лесных участков, подписанные лесничествами. В договорах и прилагаемых к ним планах площади также отличаются. Хотя согласно законодательству Планы лесных участков должны подписываться органом осуществляющим ведение лесного реестра, т.е. Министерством лесного хозяйства.

Такие расхождения приводят к принятию решений об отказе в кадастровом учете.

Кроме того, в договорах аренды в качестве объекта аренды указываются лесные участки с кадастровыми номерами или части этих участков. Но площади этих лесных участков меньше площади зарегистрированных и учтенных в ГКН участков. На основании этих документов кадастровый инженер образует новые участки. Но оснований для образования нет.

Это тоже приводит к решениям об отказе в ГКУ.

По этому вопросу нами было проведено совещание совместно с Минлесхозом и Росимуществом, по результатам которого Министерство доведет до лесничеств о недопустимости подписания ими планов лесных участков и о том, что участки должно формироваться строго в соответствии с площадями и границами, утвержденными Министерством.

Второй вопрос Министерством в настоящее время рассматривается.

**7. Также хотелось бы заострить Ваше внимание на таком вопросе как включение в состав Межевого плана документов, подтверждающих обеспечение доступа к образуемым земельным участкам, поскольку часто ОКУ принимаются отказы по одной лишь причине, что в состав межевого плана не включены документы, подтверждающие обеспечение доступа к образуемым ЗУ.**

 В соответствии с п. 63 Требований к подготовке межевого плана (Приказ № 412) в случае, если исходный (измененный) ЗУ находится в государственной или муниципальной собственности или ЗУ образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо смежный ЗУ, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления *(утвержденных в установленном порядке схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий, проектов границ земельных участков, актов об установлении сервитутов и т.п.).* Копии таких документов включаются в Приложение.

 В п. 64 Требований говорится, что сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к земельным участкам общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков, либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на ПНВ или ПБП. Копии таких документов включаются в Приложение.

 Таким образом, если земельный участок посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования находится в государственной или муниципальной собственности в состав МП должен включаться акт ОГВ или ОМС, а если этот ЗУ принадлежит на праве собственности физическому или юридическому лицу, то соглашение или договор.

 Не нужно включать в состав межевого плана договор или соглашение только в том случае, если и образуемый земельный участок и земельный участок посредством которого обеспечивается доступ, принадлежат на праве собственности одному лицу.

**8. Ошибки, допускаемые при образовании земельных участков в счет земельных долей земель сельскохозяйственного назначения**

8.1. **Публикации о необходимости согласования проекта межевания должны содержать, но часто не содержат все сведения, предусмотренные Законом №101-ФЗ.**

8.2. **В проект межевания в нарушение Закона включаются комбинированные извещения:**

- часть информации о проведении собрания о согласовании границ земельного участка, часть – о необходимости согласования проекта межевания. Хотя в одна публикация не может содержать извещение о проведении этих двух процедур в одно время в силу того, что межевой план подготавливается на основании проекта межевания, то есть до согласования и утверждения проекта межевания не могут проводиться кадастровые работы, в том числе и согласование границ с правообладателями смежных земельных участков.

- часть информации, предусмотренной для извещения о порядке и месте ознакомления с проектом межевания, часть – для извещения о необходимости согласования проекта межевания. Хотя эти 2 извещения направляются и публикуются при разных способах утверждения проекта межевания.

Необходимо учитывать, что если проект межевания подлежит утверждению на общем собрании, то готовится проект межевания, публикуется извещения об ознакомлении с ним и о проведении собрания о его утверждении. И на собрании принимается решение о его утверждении.

Если же он подлежит утверждению самим собственником земельной доли, то направляется извещение о необходимости согласования проекта межевания. Этот проект подлежит обязательному согласованию с остальными участниками долевой собственности. И он считается согласованным при отсутствии возражений о местоположении границ выделяемого участка.

**8.3. Порядок подписания проекта межевания при утверждении его общим собранием или собственником земельной доли.**

**Если Проект межевания утверждается решением собственника земельной доли или земельных долей**, приводятся его подпись с расшифровкой подписи в виде фамилии и инициалов и дата утверждения Проекта межевания.

Если собственником земельной доли или земельных долей является юридическое лицо или земельные доли находятся в государственной или муниципальной собственности, приводится подпись представителя юридического лица, органа местного самоуправления, органа государственной власти с расшифровкой подписи в виде фамилии и инициалов представителя, занимаемой должности и реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя. Подпись представителя, имеющего право действовать от их имени без доверенности, заверяется оттиском печати.

**Если Проект межевания утверждается решением общего собрания участников долевой собственности приводятся** реквизиты протокола, подготовленного по результатам указанного собрания, подпись уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления муниципального района или городского округа, с расшифровкой подписи в виде фамилии и инициалов, занимаемой должности, реквизитов документа, подтверждающего его полномочия, и даты подписания.

 **Полномочиями** по подписанию протокола ( решения общего собрания) и **утверждению проекта межевания** земельного участка, расположенного на межселенной территории, обладает орган **местного самоуправления муниципального района.**

**Общее собрание является правомочным,** если на нем присутствуют участники ОДС в количестве не менее 20% от общего числа, **или** участники ОДС, владеющие более чем 50% земельных долей (если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве ОДС нс ЗУ).

**Решение считается принятым**, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 % долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), **или** большинство участников общего собрания.

8.4. **Если земельный участок выделяется в счет доли из единого землепользования, то в публикации должен быть указан кадастровый номер исходного участка – единого землепользования**, а не обособленного земельного участка. Может быть указаны и номер единого землепользования, номер обособленного земельного участка. Но в этом случае выдел должен быть осуществлен именно из этого обособленного участка.

8.4. **Если в извещении о необходимости согласования проекта межевания указано, что земельные участки образуются из нескольких исходных участков**, то и проект межевания должен быть составлен на образование из всех этих земельных участков.

8.5. Е**сли право на земельную долю зарегистрировано на земельный участок с конкретным кадастровым номером,** то и выделить долю можно только из земельного участка с этим кадастровым номером.

8.6. **Проект межевания должен быть составлен тем кадастровым инженером, который подавал извещение о необходимости его согласования.**

**9. Внесение сведений о разрешенном использовании в межевой план:**

В случае, если сведения о соответствующей территориальной зоне, в которой расположен земельный участок не внесены в ГКН, в МП вместе с декларацией о выбранном ВРИ, прикладывается документ (справка), выданный уполномоченным органом местного самоуправления (в том числе Управлением архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета) об отнесении соответствующего земельного участка к определенной территориальной зоне. При этом, в декларации ВРИ должен соответствовать одному из видов РИ установленных в данной зоне и указанному в документе, в котором содержится перечень РИ для данной зоны.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям ГКН о виде разрешенного использования исходного земельного участка за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях вид разрешенного использования образуемого (образуемых) земельного участка в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» указывается при наличии оформленной на основании градостроительного регламента в произвольной форме декларации заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка либо при наличии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка (декларация или копия акта, в соответствии с которым сведения о виде разрешенного использования земельного участка внесены в межевой план, включаются в состав Приложения). При отсутствии указанного документа проставляется знак «-» (прочерк).

Необходимо отметить, что в случае, если в документе (справке), выданной уполномоченным органом местного самоуправления (Управлением архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета) об отнесении соответствующего земельного участка к определенной территориальной зоне указано, что земельный участок выходит за границы красных линий или частично расположен в другой территориальной зоне орган кадастрового учета не может осуществить учет изменений на основании заявления правообладателя о выбранном виде разрешенного использования. Если в документе (справке), указано, что участок расположен на территории другой территориальной зоны или выходит за пределы красных линий и часть эта незначительна, что позволяет отнести земельный участок полностью к одной зоне, то учет в этом случае проводится.

Если участок расположен в 2-ух зонах, то правообладатель вправе выбрать тот вид разрешенного использования, который имеется среди основных в обеих зонах, или добавить к имеющемуся в ГКН виду разрешенного использования тот вспомогательный вид разрешенного использования, который имеется в 2-ух зонах.

**Ответы на вопросы, поступившие от кадастровых инженеров**

**1. При уточнении границ земельного  необходимо согласовывать границы землепользования. В случае если смежный земельный участок находится в аренде  необходимо согласовывать границы и с собственником земельного участка и с арендатором? (Кадастровые инженеры - Семенова, Сергеева)**

Если участок находится в гос. или мун.собственности и предоставлен в аренду более чем на 5 лет, то границы его должны быть согласованы и с собственником и с арендатором (ч.3 ст.39 Закона о кадастре).

**1.1.      Иногда бывают отказы по поводу согласования с арендаторами земельных участков, которые ликвидированы либо находятся на стадии ликвидации. При этом по сведениям ГКН арендатор есть, а по сведениям ЕГРП уже нет. При проверке межевых планов рассматриваются и те и другие базы? Или только база ГКН? Вроде бы их должны были объединить?**

**(И.Фахразиев)**

При проверке сведений о правах на земельные участки используется база данных ЕГРП.

В случаях, которые указанные в вопросе, на практике сведения о прекращении прав аренды ликвидированных организаций или находящихся в стадии ликвидации в ЕГРП не внесены. Поэтому по данным ЕГРП аренда действующая. Для внесения в ЕГРП сведений о прекращении аренды арендодателю необходимо обратиться с заявлением в Управление Росреестра по РТ.

**1.2. Собственником земельного участка является несовершеннолетний. Какой документ необходимо приложить, при согласовании границ земельного участка.**

В соответствии с ч. 4 ст. 39 Закона о кадастре от имени данных лиц в согласовании местоположения границ земельных участков вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

п. 1 ст. 26 Гражданского кодекса РФ установлено, что несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя.

При этом согласно ст. ст. 23 и 43 Федерального закона от 15.11.1997 N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния" полномочия родителей и усыновителей подтверждаются соответствующими свидетельствами, выданными органами записи актов гражданского состояния (свидетельством о рождении, свидетельством об усыновлении).

Заверенные кадастровым инженером копии указанных документов, в соответствии с п. 25 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412, включаются в состав приложения межевого плана.

Разъяснения по вопросу включения в состав приложения межевого плана письменного согласия законных представителей несовершеннолетних также содержатся в Письме Минэкономразвития России от 16.09.2009г. № Д23-3781.

На сегодняшний день действующим законодательством не утверждены требования к оформлению письменного согласия законных представителей несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет на согласование границ земельного участка, а также необходимость нотариального удостоверения данного согласия.

**1.3. Акт согласования. Указывали фактического соседа - отказ, по кадастровой карте выходит пустота (шириной в полметра), пришлось согласовать с поселением. 3 совещания назад говорилось о недопущении инженером отступа от границ участка с тем, чтобы согласовать с формальным соседом. Что изменилось?**

Полагаем, что в данном случае земельный участок, указанный в качестве смежного, с которым была согласована граница, имеет уточненные границы и относится к землям населенного пункта. В соответствии с разъяснениями Росреестра смежным является тот земельный участок, граница которого совпадает с уточняемым или образуемым земельным участком, или расстояние между их границами находится в пределах погрешности определения характерных точек. В случае, если в кадастре это расстояние больше – т.е. они не смежные, а на местности граница этих двух участков общая, то в заключении кадастрового инженера должно быть отображено это расхождение с указанием причины – возможной допущенной кадастровой ошибки в границах смежного участка.

**1.4.** **Межевой план подготовлен в связи с образованием земельного участка путем раздела с сохранением в измененных границах исходного земельного участка. Пришел отказ в связи с тем, что в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы, то должен быть акт согласования границ. Но ведь земельный участок образовывается, а не уточняется. Никаких пересечений и наложений нет. (Копия Решения№1600/501/13-16774 от 31.01.2013г. прилагается)**

**(О ОО « З е м е л ь н о е Б ю р о » (Наб. Челны)).**

При образовании земельного участка при разделе или выделе из исходного декларированного, когда границы образованных участков, совпадают с границами исходных – не прикладываются акты согласования этих границ. В соответствии с п.5 Письма МЭР от 25.11.2011 г. № Д23-4894 в таких случаях согласование границ обязательно, так как при образовании одновременно происходит уточнение границ исходных земельных участков.

**1.5.   В некоторых отказах встречаются требования указать в акте согласования границ в графе, где прописаны собственники уточняемого участка, номера точек от н1 до н1, либо от 1 до 1. Почему? Прямого указания на это в 412 приказе нет, и там прописываются кадастровые номера смежных участков, и соответственно номера точек соответствующей границы. А сам собственник не может быть сам себе смежником. Поэтому логичнее ставить прочерк в точках….?**

**(И.Фахразиев)**

П. 84.1 Требований к оформлению межевых планов установлено, что «обозначение характерных точек границы уточняемого земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки н1 до точки н1). В указанном случае в графе "Кадастровый номер смежного земельного участка" ставится знак "-" (прочерк), заполнение остальных граф таблицы осуществляется в соответствии с их наименованием».

**1.6. Согласно ФЗ-221 от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости»:**

**«Статья 39. Порядок согласования местоположения границ земельных участков**

**пункт 3. Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:**

**3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);»**

**ВОПРОС: Допустим з/у предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование (юр.лицу) и имеется собственник (РФ). При согласовании с собственником в качестве заинтересованного лица (не смежника, а именно собственника) возможно ли воспользоваться пунктом 8 части 1 данной статьи «в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц……», т.е. согласовать границу путем публикации в газете?**

**(Анисимова И.В. ООО «Геокорп»)**

Исходя из п. 84.1 Требований к оформлению межевого плана, возможно.

**2. При учете изменений, помимо отправки электронного межевого плана, нужно ли подавать заявителю заявку в регпалату? Прошла информация, что последняя процедура теперь не нужна. Если это так, то почему об этом не сообщают? Пожалуйста, расскажите от и до: что нужно делать при учете изменений?**

**(Энгель Галимуллин)**

 **При уточнении отправляем  МП в портал, готовим заявление для КП, а шаблоны на сайте КП и те, которые распечатывают, отличаются? Либо дайте общий шаблон заявления, либо давайте использовать именно тот, который указан в приказе.**

**(Т.Симашев).**

**При ответе на эти вопросы, параллельно разъясню порядок подачи заявлений о постановке на кадастровый учет земельного участка, образуемого на основании проекта межевания.**

*Отмечу, что ответ на эти вопросы содержится на нашем сайте kadastr.tatarstan.ru в Разделе «Для кадастровых инженеров», подразделе «Итоги семинаров для кадастровых инженеров» - «Некоторые вопросы, рассмотренные на семинаре для кадастровых инженеров 13.11.2012 г.».*

Заявление об учете изменений может подать только правообладатель земельного участка или его представитель. Поэтому после того, как кадастровый инженер отправил межевой план с заявлением через портал, заявителю-правообладателю (или его уполномоченному лицу) необходимо выдать бланк заявления по форме, утвержденной приказом МЭР от 30.09.2011 N 529 "Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества", проставить в верхнем углу номер заявления, присвоенного на портале, отметить на бланке все изменения, которые необходимо произвести – обязательно изменение местоположения границ, если в ГКН по имеющимся документам нужно изменений что-то еще – правообладателя, адрес, разрешенное использование, категорию земель, - соответствующие отметки в заявлении тоже проставляются. Правообладатель на бланке заявления расписывается, берет оригинал правоустанавливающего документа, документа об изменении характеристик или их нотариально удостоверенные копии. Эти документы вместе с заявлением в бумажном виде правообладатель должен представить в кадастровую палату обязательно. В случае если заявление в бумажном виде не поступит, в кадастровом учете будет отказано, если поступит только заявление без правоустанавливающего документа и документов об изменении характеристик, будет принято решение о приостановлении.

***Обращаю внимание, что формы заявлений об учете изменений размещены на нашем сайте kadastr.tatarstan.ru в Разделе» Для заявителей» в подразделе «Формы для заполнения».***

*Если подается заявление о постановке на КУ земельного участка в результате выдела в счет земельной доли, то проект межевания нужно направить в виде сканированного образа вместе с межевым планом через портал. Бумажную нотариально удостоверенную копию немедленно отправить по почте в качестве дополнительного документа к портальному заявлению, или сдать в любой пункт приема документов кадастровой палаты. В случае, если она не поступит, кадастровый учет будет приостановлен.*

 До тех пор, пока не поступят оригиналы заявления об учете изменений, правоустанавливающего документа, документов об изменении характеристик, бумажной нотариально удостоверенной копии проекта межевания, заявление рассматриваться не будет.

Далее, если заявление с проектом межевания было подано через портал, бумажная копия проекта сдана в кадастровую палату, а заявление выпущено в отказ по причине ошибок в межевом плане, проект межевания заново сдавать в бумажном виде не нужно, достаточно прикрепить сканированные образы, а в межевой план включить заключение кадастрового инженера о том, что проект межевание был сдан ранее и указать номер ранее поданного заявления.

**3. Перераспределение 3 уточненных участков в частной собственности между собой. 3 участка – 2 хозяина. Заявление вправе подать любое лицо, или 1 из собственников, или оба собственника? (Т.Симашев).**

Перераспределение – это образование земельного участка. При учете образуемого земельного участка осуществляется процедура постановки на кадастровый учет. В соответствии со ст. 20 Закона о кадастре заявление о постановке на кадастровый учет земельного участка вправе подать любое лицо.

4. **При образовании земельного участка исправляется кадастровая ошибка. Уточняется смежный участок, площадь не изменилась. Пришел отказ, так как отсутствует раздел. Заключение кадастрового инженера, который должен содержать обоснование обстоятельств, при которых площадь изменяется. Заключение было приложено. (Копию Решения №1600/501/13-60180 от 28.03.13 и заключения прилагаю).**

 **(О ОО « З е м е л ь н о е Б ю р о » (Наб. Челны)).**

Данный межевой план составлен по результатам работ, в результате которых исправляется кадастровая ошибка в границах смежного земельного участка. В списке прилагаемых к нему документов значится запись «Акты согласования границ и заключение кадастрового инженера». Но к этой записи прикреплены только сканированные образы актов согласования границ.

В связи с этим 2 замечания:

Во-первых, некорректная опись – к записи об одном документе должен быть приложен этот один документ.

Во-вторых, к записи о документе должен быть приложен этот документ.

Данная ошибка допущена по-невнимательности.

1. **Какой требуется документ о доступе, если доступ к образуемому земельному участку осуществляется через земельный участок, находящийся в собственности частного лица и если образуемый земельный участок выделяется именно этому частному лицу на основании Распоряжения Исполнительного комитета. (Копия Решения №1600/501/13-35894 от 26.02.2013г. прилагается).**

**(О ОО « З е м е л ь н о е Б ю р о » (Наб. Челны)).**

В связи с тем, что образуемый земельный участок находится в государственной собственности (неразграниченной), а смежный, через который обеспечивается доступ к землям общего пользования, – в частной, в соответствии с п. 64 Требований к оформлению межевого плана должно быть приложено соглашение о сервитуте или о доступе, заключенное между собственником смежного земельного участка и органом муниципальной власти, осуществляющим распоряжение землями неразграниченной гос.собственности.

1. **Как уточнять смежный земельный участок, в связи с пересечением с образуемым земельным участком, если эти земельные участки не являются смежными. И с кем нужно в этом случае согласовывать границы?**

**(О ОО « З е м е л ь н о е Б ю р о » (Наб. Челны)).**

Границы должны быть согласованы с правообладателем фактически смежного земельного участка. Факт несоответствия сведений о смежных земельных участках (их границах) в сведениях ГКН фактическим необходимо отразить в заключении кадастрового инженера.

**7.      При выделе земельных долей через публикацию в газете и утверждением проекта межевания самим дольщиком по закону нужно ждать в течении 30 дней обоснованных возражений. Отсюда 2 вопроса:**

**1) Что является обоснованным возражением? (Примеры)**

**2) Возражение должно поступить к кадастровому инженеру и в Росреестр? Или достаточно только в адрес кадастрового инженера? И что будет, если в адрес инженера поступило, а в Росреестр нет?**

**(Илфат Фахразиев)**

Обоснованные возражения – это те, которые содержат причины несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Обращаю внимание, что кроме обоснованности, к возражениям есть иные требования, установленные ст.13.1 Закона №101-ФЗ. Они должны также содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

В случае, если возражения поступят только кадастровому инженеру, или только в Кадастровую палату – в кадастровом учете будет отказано в соответствии с п.7 ч. Ст.27 Закона о кадастре.

**8. Возможна ли подача объявления по выделу пая по нескольким паям, с разными заказчиками, с разными долевыми собственностями в 1 объявлении? Цель – экономия при подаче объявлений и соответственно цены работ для заказчика.**

**(И.Фахразиев)**

В Законе №101-фз не предусмотрено в одном извещении указывать о необходимости согласования нескольких проектов межевания.

**9.   Можно ли подавать объявление о выделе пая в республиканских газетах, если выдел происходит в районе?**

**(И.Фахразиев)**

В соответствии со ст. 13.1 Закона №101-ФЗ Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или опубликовывается в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

В нашей республике этот перечень определен Постановлением КМ РТ от 02.04.2004 N 161 "Об утверждении перечня средств массовой информации для опубликования обязательных сообщений по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения"

Согласно указанного документа сообщения по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения могут быть также опубликованы в газетах "Республика Татарстан", "Ватаным Татарстан" независимо от места расположения земельного участка.

**10. Если выдел осуществляется из земель паевого фонда, не сформированных в земельный участок (не учтенных в государственном кадастре недвижимости), то в данном случае межевой план может быть подготовлен на образование земельного участка в счет земельной доли (долей) из земель (без указания кадастрового номера исходного земельного участка)." Вопрос: как формируется XML-файл в этом случае?**

**(И.Фахразиев)**

Используется схема, предусмотренная для образования земельного участка.

**11. Площадь от проекта межевания и межевого плана может отличаться на 5%. Если у меня в одном проекте выделяется 5 з/у и приходит приостановка из-за наложения на 4-ый участок, то в последующем я переделываю только межевой план уменьшая площадь (проект межевания проблематично переделать так как состоит из 200 листов). Если я складываю пять земельных участков я умещаюсь в 5%, а если считать только от 4-го участка то нет.**

 **Вопрос: Возможно ли данную разницу 5% рассчитывать от общей суммы площадей? Может ли доступ отличаться в проекте межевания и в межевом плане (т.к.доступ изменился в связи с образованием нового земельного участка из-за которого наложение на 4-ый участок)**

**(Анисимова И.В. ООО «Геокорп»)**

Согласно ч. 16 ст. 13.1 Закона №101-ФЗ и п. 8 ч. 3 ст.27 Закона о кадастре не более чем на 5% может отличаться площадь каждого земельного участка, содержащегося в проекте межевания.

**12. Выделяется два земельных участка из земель паевого фонда, но местоположение разное. В межевом плане у первого: РТ, Елабужский МР, БольшекачкинскоеСП.,у второго: РТ, Елабужский МР, муниципальное образование «город Елабуга». При подаче извещения в газету о согласовании проекта межевания возникли трудности с описанием исходного участка, местоположение у образемых одно (описано выше) а у исходного другое: РТ, Елабужский МР.**

 **Правильно ли если в извещении на исходный земельный участок описание местоположения будет : РТ, Елабужский МР? В межевом плане на образуемые :279:ЗУ1 -РТ, Елабужский МР, Большекачкинское СП, :279:ЗУ2- РТ, Елабужский МР, муниципальное образование «город Елабуга»? Или нужно подготовить два межевых плана?**

**(Анисимова И.В. ООО «Геокорп»)**

Несмотря на то, что местоположение исходного земельного участка было указано до уровня муниципального района, местоположение образуемого участка необходимо указывать до уровня сельского поселения.

**13.      При межевании многоквартирных домов, если ранее учтенный земельный участок находится в гос. собственности – нужно ли прикладывать протокол общего собрания жильцов дома? Или достаточно постановления исполкома и пояснения в заключении инженера что собственность по закону переходит в собственность жильцов?**

**(Илфат Фахразиев)**

Полагаю, что речь идет о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, но в ГКН в сведениях о правах на данный участок содержится государственная собственность.

Поясняю, что в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в сведения о правах земельного участка, с разрешенным использованием «многоквартирный дом» – общая долевая собственность собственников квартир многоквартирного дома вносится в двух случаях:

- если в ГКН у земельного участка есть связь с внесенным в кадастр многоквартирным домом;

- при постановке на ГКУ земельного участка на основании межевого плана, оформленного в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012 N 289"Об особенностях подготовки межевого плана в отношении земельного участка, право собственности на который считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Таким образом, если у ранее учтенного земельного участка отсутствует связь с учтенным в кадастре многоквартирным домом, сведения об общей долевой собственности при уточнении границ этого участка не будут внесены. В таком случае, если ранее учтенный участок находится в государственной собственности, заявление об учете изменений должно быть представлено представителем уполномоченного органа местного самоуправления. Соответственно приложение протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не требуется.

**14.      Преобразование земельных участков путем раздела с сохранением исходного (единое землепользование) возможно ли небольшое изменение границ, отклонение  (в пределах погрешности) от исходного участка? Часто бывают случаи, когда сельхозземли немного не сведены между собой на карте, и между ними есть небольшие наложения или расхождения от нескольких сантиметров до нескольких метров, при погрешности исходных 7.50 м.**

В данном случае, сначала необходимо подготовить межевой план на уточнение границ исходного земельного участка или исправление кадастровой ошибки в его границах. После внесения соответствующих изменений в ГКН – представить заявление и межевой план на образование из него земельных участков.

**15.      В некоторых районах паевые земли разделены на массивы. И при  запросе сведений из ЕГРП приходят разные сведения. Если запросить на массив (это обособленный участок в составе единого землепользования) - один список. Если запросить на единое землепользование -  другой список. Как быть в таких случаях? Достаточно ли в проекте межевания указать список из единого землепользования?**

Объектом недвижимости является единое землепользование, а не обособленный земельный участок. Поэтому регистрация прав осуществляется на единое землепользование, и образование земельного участка в счет земельной доли осуществляется из него же. При запросе сведений ГКН на обособленный земельный участок сведения выдаются на единое землепользование.

**16.   Насколько можно увеличить  площадь земельного участка, если графическая информация отсутствует в базе данных ГКН? На 10% или на минималку, если она установлена?**

**(И.Фахразиев)**

Допустимое увеличение площади земельного участка по сравнению со сведениями ГКН зависит не от наличия сведений о границах в ГКН, от вида разрешенного уточняемого участка.

**17. Отказано в в ГКУ в связи с тем, что Объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.**

**Межевой план оформлен на раздел с сохранением исходного участка, находящегося в государственной собственности, в измененных границах. По сведениям государственного кадастра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 16:19:060102:145 находи Согласно сведениям ГКН в кадастровой выписке на земельный участок 16:19:060102:145 пункт 15 Сведения о правах: Cведения о регистрации прав отсутствуют.**

**Согласно сведениям ЕГРП «…в Едином государственном реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.» В заключении кадастрового инженера описывала что «отсутствует какая либо информация о том, что данный земельный участок находится в долевой собственности» Какие еще заказать сведения, чтобы и у нас так же отражалось о том что данный объект находится в долевой собственности в долевой собственности.**

**(Анисимова И.В. ООО «Геокорп»)**

Используйте сведения ГКН и материалы перераспределения земель, хранящиеся в государственном фонде данных в Управлении Росреестра по РТ и его территориальных отделах. Согласно сведений ГКН – это земельный участок паевого фонда.

**18. Отказано в в ГКУ в связи с тем, что** Земельный участок, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется в результате преобразования земельного участка или земельных участков и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком преобразовании действие с преобразуемым земельным участком или преобразуемыми земельными участками не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями (пп.3 п.2 ст.27). В результате преобразования в составе единого землепользования должно остаться не менее двух земельных участков. Если я выберу вид работ «Образование двух земельных участков путем раздела земельного участка с кад.№16:18:000000:252», то образуются два землепользования. При регистрации одного из них второй автоматически станет учтенным или нет, т.к. заказчику нужен только один из участков?

**(Анисимова И.В. ООО «Геокорп»)**

В данном случае должен быть выбран способ образования – раздел земельного участка. В межевой план должны быть приложены документы об образовании не одного, а двух земельных участков. В связи с тем, что исходный земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена, после регистрации прав на один из образованных участков, статус второго будет изменен на учтенный.

**19. Согласно информации с семинара в июле 2012 г.:**

**«Информация для тех, кто занимается землеустроительными работами в отношении границ муниципальных образований, населенных пунктов, границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий.**

 **В связи с тем, что Росреестром были утверждены XML-схема карты (планов) объектов землеустройства с 01 июля 2012 г. карты (планы) должны предоставляться не в виде бумажного документа, а в виде XML-файлов. В соответствии с положением об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости, утвержденного постановлением правительства № 618 от 18.08.2008 г., согласно которому, в бумажном виде карты (планы) могли предоставляться только до утверждения XML-схем. Данные XML-схемы нами были успешно протестированы»**

**ВОПРОС: В каком виде сдавать в кадастровую палату? Приложив только сформированный xml-файл карты(плана) на электронном носителе, подписанный своей эцп и все? Нужно ли прикладывать хотя бы «План границ объекта землеустройства». Предусмотрена ли сдача Карта (Плана) через портал в электронном виде? Если нет, то насколько скоро станет возможным**.

**(Анисимова И.В. ООО «Геокорп»)**

Сканировать планы границ к XML-файлу карты (плана) объекта землеустройства не требуется. Рекомендуем прикреплять к XML-файлу письмо с просьбой внести сведения о соответствующей границе и предусмотренные положением об информационном взаимодействии документы, которыми устанавливается эта граница и соответствующие ограничения на ее территории.

**20.      Участок был сформирован, поставлен на кадастровый учет и переведен в другую категорию. Сформирован на земельном участке, находящимся в частной собственности (фермера). Нужно переместить участок в другое место,  на той же территории у того же фермера. И собственник участка и фермер согласны. Можно ли провести процедуру кадастровой ошибки в таком случае? Цель – не формировать новый участок из земель фермера и не ликвидировать уже ранее сформированный через суд, когда уже есть сформированный, просто не совсем туда был посажен и можно ли передвинуть?**

**Можно ли перемещать путем кадастровой ошибки земельные участки с места на место, если в этом есть необходимость. Местные органы власти об этом в курсе, подписали акты согласования, дали согласие ит.д.? Т.е. это не самозахват собственником участка, а например, упорядочивание земельных участков для приведения в соответствие с генеральным планом.**

**(И.Фахразиев)**

Путем исправления кадастровых ошибок земельные участки перемещать границы земельных участков на местности не допускается. Изменение границ допускается только в результате их уточнения. За внесение в межевой план заведомо ложного заключения о наличии кадастровой ошибки кадастровый инженер несет административную ответственность.