

Ответы на вопросы специалистов Управления Росреестра по Республике Татарстан, поступившие к семинару  
21.02.2017г.

№ п/п	ВОПРОС	ОТВЕТ	ОСНОВАНИЕ
1	<p>Есть ли необходимость оформлять и прикладывать к межевому или техническому плану согласие на обработку персональных данных заказчика работ, физического лица, в случае его личного обращения с заявлением в Росреестр, поскольку заявление уже содержит согласие на обработку персональных данных? Нужно ли к техническому плану подготовленному на основании декларации прикладывать отдельно согласие на обработку персональных данных, если в новой версии декларации прописан пункт о согласии?</p>	<p>Субъект персональных данных принимает решение о предоставлении его персональных данных и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе. Обязанность предоставить доказательство получения согласия субъекта персональных данных возлагается на оператора персональных данных.</p> <p>В связи с этим, обязанность по получению согласия на обработку персональных данных возникает у кадастрового инженера уже на стадии заключения договора подряда.</p> <p>Вместе с тем, государственному регистратору прав, в целях осуществления государственного кадастрового учета достаточно наличие согласия субъекта персональных данных, в заявлении о государственном кадастровом учете, либо в документе, подготовленном по результатам кадастровых работ, например, в декларации или в Акте согласования.</p>	<p>Федеральный закон "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ (ст. 9)</p>
2	<p>Согласно № 218-ФЗ статьи 15, части 1, п.6 и части 2, п.5 лицо, по заявлению которого осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, является кадастровый инженер в случаях, установленных федеральным законом. Разъясните пожалуйста какие именно случаи, установленные федеральным законом?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. При выполнении комплексных кадастровых работ кадастровый инженер осуществляет представление карты-плана территории в орган регистрации прав.</li> <li>2. Исполнитель комплексных кадастровых работ представляет в орган регистрации прав заявление об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ</li> <li>3. Исполнитель комплексных кадастровых работ представляет в орган регистрации прав заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, которые считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;</li> <li>4. Осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной</li> </ol>	<p>Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ст. 46.1 ч.1,2; ст.42.7 ч.6)</p> <p>"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ст. 39.11 п.4 п.п. 5)</p>

		схемой расположения земельного участка, на основании заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;	
3	В договор подряда могут быть включены обязанности КИ по обращению в Росреестр, как в этом случае подтверждать данные полномочия? Как привязать договор подряда к техническому или межевому плану? В каком виде этот документ-подтверждение должен быть включен в состав межевого или технического планов (скан образ или документ должен быть подписан ЭЦП сторон договора)?	Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ. Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера представлять документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". В связи с отсутствием порядка подтверждения полномочий кадастрового инженера при предоставлении документов в орган регистрации, применить данное положение в настоящий момент не представляется возможным	Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ч.2 ст.36)
4	Возможна ли передача полномочий Земельно-имущественной палаты по сдаче межевого плана при образовании земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровому инженеру или физическому лицу (заказчику)?	В случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, принадлежащий муниципальному образованию или поступающий в собственность муниципального образования, от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы местного самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане. В случае, если полномочия представителя органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью, и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется. Таким образом, наделение кадастрового инженера полномочиями представителя органа местного самоуправления осуществляется на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства	Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст. 15 ч.5; ст.18 ч.10)
5	При отрицательной загрузке межевого или технического плана заявление,	Орган регистрации прав обязан вернуть заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы,	Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-

	<p>предоставленное собственником объекта в Росреестр не рассматривается, но об этом факте не извещаются ни заявитель, ни кадастровый инженер. Выясняется это только при личном обращении заявителя. Как можно получить уведомление об отказе в рассмотрении заявки?</p>	<p>прилагаемые к нему, без рассмотрения, если такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;</p> <p>Возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав таких документов,</p> <p>Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов тем же способом, которым они были представлены.</p> <p>Если заявления было представлено в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе, уведомления выдаются (направляются) заявителю, одним из способов, указанных в заявлении:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• лично при обращении в орган регистрации прав;</li> <li>• почтовым отправлением по адресу, указанному в заявлении.</li> </ul> <p>Таким образом, уведомление кадастрового инженера о возврате документов без рассмотрения не предусмотрено действующим законодательством.</p>	<p>ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст.25 ч.1; ст.29 ч.2,3) Порядок и способы направления органом регистрации прав уведомлений, утвержденный приказом от 25 марта 2016 г. №173 (п.2, 3)</p>
6	<p>Поясните пожалуйста, верно ли, что в соответствии со ст. 43 218-ФЗ отсутствует возможность при постановке на учет ЗУ исправлять кадастровую ошибку в местоположении границы (части границы) смежного земельного участка и изменение сведений о смежном земельном участке можно проводить только при уточнении границ земельного участка? Могут ли в этой части какие-либо исключения? Это создает серьезные проблемы при работе с СНТ и ГСК.</p>	<p>Государственный кадастровый осуществляются на основании заявления, за исключением установленных законом случаев.</p> <p>Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о</p>	<p>Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст.14 ч.1; ст.43 ч.2)</p>

		<p>местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.</p> <p>Отмечаем, что при осуществлении постановки на государственный кадастровый учет осуществление подобных действий законодательством не предусмотрено</p>	
7	<p>Возможно ли уточнить границы земельного участка, если фактическая площадь земельного участка уменьшается на размер - больше чем на 10 % от площади в ГКН?</p>	<p>При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.</p> <p>При этом, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более</p>	<p>Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст.2 ч.10; ст. 26 ч.1 п.32)</p>

		<p>чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости осуществление государственного кадастрового учета должно быть приостановлено.</p> <p>Отмечаем, что действующим законодательством не предусмотрены ограничения по уменьшению площади земельного участка при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка.</p>	
8	<p>В результате раздела, если земельный участок находится в общей долевой собственности у нескольких собственников, необходимо прикладывать в приложения МП договор реального раздела. Вопрос: нужно ли подготавливать этот договор через нотариуса? В виду того, что раздел еще не прошел, что указывать в договоре: условные номера вновь образованных земельных участков?</p>	<p>Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.</p> <p>Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.</p> <p>Таким образом, обязательному нотариальному удостоверению подлежат исключительно соглашения о разделе совместно нажитого имущества.</p> <p>При этом считаем возможным в соглашении идентифицировать вновь образуемые земельные участки условными обозначениями, принятыми при подготовке межевого плана.</p>	<p>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ст. 252 ч.1)</p> <p>"Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ст.38 ч.2)</p>
9	<p>В случае перераспределения двух или более земельных участков, при условии, что собственники разные, нужно ли подготавливать это соглашение о перераспределении через нотариуса и что указывать в соглашении: условные номера вновь образованных земельных участков?</p>	<p>Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка. Обязательное нотариальное удостоверение не предусмотрено.</p> <p>При этом считаем возможным идентифицировать вновь образуемые земельные участки условными обозначениями, принятыми при подготовке межевого плана.</p>	<p>"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ст. 11.2 ч.5)</p>
10	<p>Можно ли провести перераспределение ЗУ с землями государственной собственности, при</p>	<p>Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков,</p>	<p>"Земельный кодекс Российской Федерации"</p>

	<p>условии, что на данном ЗУ имеется объект недвижимости (жилой дом) заоформленный за пределами ЗУ?</p>	<p>находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии предусмотренных законом оснований. В частности, в случае, если на земельном участке, на который возникает право частной собственности, в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственности других граждан или юридических лиц.</p> <p>При этом наличие реестровой ошибки, допущенной при определении координат здания не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета.</p>	<p>Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ст. 39.28 ч.2 ст. 39.29 ч.9 п.3)</p>
11	<p>До какого времени предполагается принимать к рассмотрению межевые планы с актами согласования границ земельных участков, оформленными в 2016 г. по старой форме?</p>	<p>Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.</p> <p>До 1 июля 2017 года для осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены межевые планы, подготовленные в окончательной редакции в соответствии с требованиями к подготовке межевого плана, действовавшими до вступления в силу настоящего приказа, и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года.</p>	<p>Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст.2 2 ч.13) Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"</p>
12	<p>Образуется часть земельного участка (из</p>	<p>Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав</p>	<p>Федеральный закон</p>

	<p>земель лесного фонда), находящегося в собственности РФ, с целью заключения договора аренды под строительство ВОЛС. Есть проектная документация (ПД) лесного участка, образуемого в целях предоставления в аренду АО «Арсенал», есть Распоряжение об утверждении ПД, и в котором рекомендовано АО «Арсенал» образовать часть земельного участка. В данном случае обязательно ли ставить на кадастровый учет и одновременно регистрировать часть ЗУ или здесь распространяется пункт 11 части 5 статьи 14 «в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности...». Может ли с заявлением об учете изменений и(или) гос. регистрации обратиться представитель АО «Арсенал»?</p>	<p>осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации</p> <p>Государственная регистрация договора аренды части земельного участка осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в Едином государственном реестре недвижимости, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.</p> <p>При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости</p> <p>Кроме того, с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды.</p> <p>Таким образом, арендатор может обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с образованием части объекта недвижимости, являющуюся предметом договора аренды, подлежащего государственной регистрации.</p>	<p>от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст.14 ч.3 п.4; ст. 15 ч.1 п.5; ст. 44 ч.3; ст.51 ч.1)</p>
13	<p>Поясните пожалуйста, как определять основной учетный параметр - общую площадь здания для индивидуального жилого дома, автономного блока в блокированном жилом доме и садового строения? Способ определения площади здания по Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. N 90"Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к</p>	<p>Площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.</p> <p>Площадь здания (жилого и нежилого) для целей государственного кадастрового учета определяется с учетом положений пунктов 2, 3, 5, 6, 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. N 90, согласно, которым площадь, занимаемая перегородками, учитывается в площади этажа, а соответственно и в площади здания (жилого и нежилого).</p> <p>Отмечаем также, что Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного</p>	<p>Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат</p>

<p>точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения" противоречит способу определения общей площади жилого помещения, установленному п.5. ст. 15 ЖК РФ. При этом согласно 1ст.16 ЖК к жилым помещениям относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>жилой дом, часть жилого дома;</li> <li>квартира, часть квартиры;</li> <li>комната.</li> </ul>	<p>самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.</p> <p>В связи с этим, положения ЖК РФ не применяются к отношениям, возникающим в связи с осуществлением кадастровой деятельности.</p>	<p>характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения”</p> <p>Письмо Министерства экономического развития РФ от 1 февраля 2017 г. N ОГ-Д23-1002 "Относительно включения площади, занимаемой перегородками, внутренними стенами, в площадь этажа жилого и</p>
--	---	--



			нежилого здания"  "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ст. 1 ч.1; ст. 4 ч. 2)
14	На основании какого документа можно внести изменение в основной параметр ИЖС в случае перепланировки жилого дома, не связанной с изменением его внешнего контура и этажности?	Заключение специализированной организации, подтверждающее, что изменения объекта капитального строительства и (или) их частей, не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;	"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ст. 51 ч.17 п.4)
15	Поясните пожалуйста, какой документ может послужить основанием для формирования технического плана на ИЖС при обнаружении ошибки в подсчете площадей, допущений при инвентаризации до 01.01.2013 г.?	Технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013 г. и заключение КИ о выявлении реестровой ошибки в подсчете площадей, допущений при инвентаризации до 01.01.2013 г.	Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст. 61)
16	Как изменить наименование объекта капитального строительства? Достаточно ли для подготовить тех.план на основании такого решения собственника объекта? Если объект учтен как «здание» с назначением «жилой дом», возможно ли изменить наименование «часть жилого дома» например на «автономный блок» при условии, что разрешенное использование земельного участка в т.ч. «дома блокированного типа»?	Достаточно подготовить технический план	
17	Поясните пожалуйста ситуацию с необходимостью включать в состав технического плана на любое здание чертежа	Обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежит План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План	Приказ Минэкономразвития

<p>этажа, этажей? Это должны быть обмерочные чертежи, изготовленные кадастровым инженером по результатам выполненных им измерений и подсчетов площадей, или это могут быть листы проекта?</p> <p>При подготовке технического плана на линейное сооружение, нужно ли прикладывать план сооружения? (помимо схемы, СГП, Чертежа)</p>	<p>здания, сооружения, План части здания, сооружения (кроме случая подготовки технического плана в отношении машино-места, объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса);</p> <p>В случае если поэтажные планы, являющиеся частью проектной документации, содержат не все необходимые для оформления Плана этажа (этажей), Плана части этажа (этажей), Плана здания, сооружения, Плана части здания, сооружения обозначения, поэтажные планы дополняются кадастровым инженером необходимыми обозначениями.</p> <p>При отсутствии указанных документов, а также в случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета изготавливается чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа либо Плана здания (сооружения, объекта незавершенного строительства). Указанный чертеж подготавливается на бумажном носителе или в форме электронного образа бумажного документа</p> <p>В чертеже производится зарисовка контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично.</p> <p>Наружные измерения здания производятся выше цоколя на уровне оконных проемов с точностью до 1 см. Начальной точкой измерения линии (стены) считается угол дома.</p> <p>Измерения производятся с одновременной последовательной записью размеров, начиная от одного из наружных углов здания до начала и конца оконных и дверных проемов или их осей, начала и конца архитектурных выступов, колонн и прочих элементов по всему периметру стен основного здания и пристроек. В тех местах, где измерения по всему периметру стен недоступны в связи с примыкающими соседними зданиями, длина стены определяется путем суммирования внутренних размеров помещений и толщины стен и перегородок.</p>	<p>России от 18.12.2015 N 953</p> <p>"Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений"</p> <p>(п.11 п.п.6; п.51)</p>
--	--	--

		<p>Результаты измерений должны быть записаны таким образом, чтобы обеспечить читаемость чертежа. Исправления результатов измерений в чертеже производятся путем перечеркивания неправильного и написания сверху верного значения.</p>	
--	--	---	--