



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59а, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 845
от «13» 04 2022г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»
по Республике Татарстан

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» обращает Ваше внимание на отдельные изменения в практике принятия решений о приостановках специалистами Управления Росреестра по Республике Татарстан при работе с объектами капитального строительства.

1. В случае выполнения кадастровых работ в отношении объектов бытовой недвижимости в связи с их реконструкцией необходимость получения согласования размещения объекта в ЗОУИТ от органа, принявшего решение об ее установлении, возникает в том случае, **если изменяемая в ходе реконструкции часть объекта попадает в границы зоны**. При этом не имеет значение, когда именно была установлена ЗОУИТ, и когда была проведена реконструкция объекта капитального строительства.

Письмо от органа, принявшего решение об установлении зоны, может содержать как информацию о согласовании размещения объекта в зоне, так и сведения об отсутствии необходимости такого согласования. Если кадастровые работы в целях внесения изменений в сведения ЕГРН в связи с реконструкцией ОКС выполняются в отношении объекта, который частично или полностью расположен в ЗОУИТ, однако в процессе реконструкции изменяемая часть

контура объекта в зону не попадает, согласование от органа, установившего зону, не требуется.

Одновременно обращаем ваше внимание, что с 01.09.2022 вступают в силу изменения в часть 13 статьи 70 Закона №218-ФЗ, согласно которым ограничения, устанавливаемые ЗОУИТ и ПЗЗ, будут являться препятствием для учета и регистрации права на объекты по упрощенной системе.

Формулировка части 13 статьи 70 в редакции Федерального закона от 30.12.2021 №478-ФЗ:

«13. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 настоящей статьи, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

1) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание;

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях

определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений».

2. Правовая экспертиза документов, предоставляемых в орган регистрации прав в связи с созданием здания или сооружения, ограничивается проверкой на соответствие сведений, указанных в техническом плане, сведениям, указанным в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, исключительно в отношении **площади объекта недвижимости** (площадь не должна отличаться более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство), **количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии), протяженности линейного объекта** (протяженность не должна отличаться более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство) **при условии, что основной характеристикой объекта является протяженность.**

В случае, если государственный кадастровый учет приостановлен в связи с несоответствием указанных сведений, в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию могут быть внесены изменения в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-Ф. При этом, к измененному разрешению на ввод объекта в эксплуатацию должен быть приложен именно тот технический план, который является его неотъемлемой частью.

3. При уточнении местоположения **ранее учтенного объекта** капитального строительства, его выход за границы земельного участка, предназначенного для его постройки (пересечение контура ОКС с границей ЗУ), **не является препятствием для государственного кадастрового учета только в случае, если права на объект зарегистрированы в установленном законом порядке.**

При постановке на учет вновь созданного объекта капитального строительства либо при изменении сведений об объекте в ЕГРН пересечение контура объекта и границы земельного участка, предоставленного для его строительства, рассматривается специалистами Управления Росреестра по РТ как признак самовольно возведенного объекта (статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)) и является препятствием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права.

В таких случаях рекомендуется в приоритетном порядке решать вопрос с уточнением местоположения границ земельного участка, либо исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.

4. Законодательством определены виды объектов, которые могут быть построены без получения разрешения на строительство (уведомления о соответствии) и их перечень крайне ограничен. Кроме того, также определены виды объектов, в отношении которых собственник может самостоятельно принимать решение о необходимости подготовки проектной документации. В случае подготовки технических планов в целях постановки на государственный кадастровый учет зданий, не входящих в перечень таких исключений, в качестве исходных документов должны использоваться разрешение на строительство и проектная документация таких объектов недвижимости, в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Декларация на объект капитального строительства, который в соответствии с действующим законодательством возводится в разрешительном порядке, может быть использована только при наличии документов, подтверждающих тот факт, что разрешительная и проектная документация на объект кадастровых работ не сохранилась.

5. С 01.03.2022 вступил в силу Федеральный закон 299-ФЗ « О внесении изменений в статью 77 Земельного Кодекса РФ и отдельные законодательные

акты Российской Федерации (далее — Закон 299-ФЗ), которым, в том числе, вносятся изменения в Федеральный закон от 11.06.2003 г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и в Федеральный закон от 13.07.2015г. 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации).

Согласно вступающим в силу изменениям, на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе, занятых сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускается строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более чем три, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки которого составляет не более 0,25 процентов от площади земельного участка. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на такой дом будет осуществляться в упрощенном порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона о регистрации.

Однако, согласно внесенным Законом 299-ФЗ изменениям, в соответствии с пунктом 5 статьи 11 Федерального закона от 11.06.2003 №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» законами субъектов РФ могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых **не допускается строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности.**

При этом, в Республике Татарстан принят Закон РТ от 25.02.2022 №6-ЗРТ «О внесении изменений в статью 9 Земельного кодекса Республики Татарстан и статьи 1 и 2 Закона РТ «о внесении изменений в Земельный кодекс РТ», который предусматривает запрет строительства, реконструкции и эксплуатации жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для

хозяйством для осуществления своей деятельности, во всех муниципальных образованиях на территории Республики Татарстан. В силу изложенного, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на такие жилые дома на сегодня в Республике Татарстан **не допустимо.**

6. Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в адрес территориальных органов Росреестра направлено Письмо от 28.03.2022 №14-2287-ТГ/22 относительно реализации статьи 16 Федерального закона от 30.02.2021 №476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 476-ФЗ), вступившего в силу 01.03.2022. Письмо содержит следующие разъяснения вступивших в законную силу норм статьи 16 Закона №467-ФЗ :

«Согласно указанной статье:

блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ, далее - ГрК), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (часть 1);

в случае, если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона №476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида

разрешенного использования объекта недвижимости в соответствии с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства таких объектов не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений (часть 3);

при изменении в соответствии с указанным заявлением вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блоки (часть 4);

решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, может содержать указание на решение таких собственников о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае одновременно с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен

данный земельный участок, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для указанного в настоящей части раздела земельного участка (часть 5).

С учетом изложенного, в силу положений Закона № 476-ФЗ здание, помещение может быть признано жилым домом блокированной застройки в случае его соответствия признакам, предусмотренным пунктом 40 статьи 1 ГрК. Подготовка каких-либо заключений в данном случае Законом № 476-ФЗ не предусмотрена.

При этом до завершения соответствующей доработки федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее — ФГИС ЕГРН) при поступлении таких заявлений рекомендуется:

осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на образуемые земельные участки (если решение собственников содержит указание о разделе земельного участка и представлено соответствующее заявление с межевым планом) и в отношении «помещений» (блоков) - государственный кадастровый учет изменений:

- вида объекта путем указания в поле «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», а также во вкладке «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН слов «Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «жилой дом» в силу части 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Отметка);

- вида разрешенного использования объекта на «дом блокированной застройки»;

- сведения о наименовании помещения, содержащиеся в ЕГРН до внесения Отметки, исключить в соответствии с частью 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ;

- связь земельного участка с «помещением», а также «помещения» с земельным участком указывать во вкладке «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН;

- вести реестр (перечень) объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка, а также соответствующих земельных участков.

После доработки ФГИС ЕГРН в отношении всех объектов недвижимости, в сведения о которых была внесена Отметка, органу регистрации прав в течение пяти рабочих дней надлежит:

изменить вид объекта с «помещение» на «здание»; указать назначение здания «жилой дом»;

указать связь с земельным участком (и земельного участка с объектом); исключить Отметку из поля «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», вкладки «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН.

Также органу регистрации прав в силу части 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ одновременно с указанными изменениями необходимо снять с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены объекты недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка.

В форме заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приведенной в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 №П/0310, рекомендуется:

в реквизите 4 в числе прочего в графе «Дополнительная информация» указывать слова «здание с назначением - «жилой дом»;

в реквизите 5 отмечать строки «учет изменений в связи с:», «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства»;

в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «в силу частей 1, 4 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Кадастровым инженерам предлагаем рекомендовать указывать связь блоков, учтенных в качестве помещений, с земельными участками в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана».

Кроме сказанного выше, до доработки ФГИС ЕГРН не представляется возможным уточнить местоположение на земельном участке блоков, возникающих по заявлениям, предусмотренным статьей 16 Закона №476-ФЗ, и связь блока с земельным участком на данный момент возможно и необходимо отражать только в межевом плане.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исп. Селезнева Т.В.
8(843)590-11-00