



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

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

Исх.№ 1321
От «22» 06 2023г.

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

Уважаемые коллеги!

Информируем Вас о том, что состоялось совместное совещание Управления Росреестра по Республике Татарстан и СРО АКИ «Поволжье» по вопросам, возникающим у кадастровых инженеров при выполнении кадастровых работ и правоприменении законодательных актов в сфере кадастра.

По итогам совещания Управлением Росреестра по Республике Татарстан (далее – Управление) подготовлены ответы на вопросы кадастровых инженеров и рекомендации по решению отдельных проблем, которые сегодня приводят к решениям о приостановлении (отказе).

1) Стало известно о новой инициативе Центрального аппарата Росреестра в области контроля за деятельностью кадастровых инженеров (Письмо СРО АКИ «Поволжье» №1320 от 21.06.2023г.).

2) Был рассмотрен вопрос об использовании опорной межевой сети при осуществлении кадастровой деятельности в Республике Татарстан.

По итогам совещания Управлением было принято решение направить вопрос в части использования государственной геодезической сети, а также геодезических сетей специального назначения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии. Информация по указанному вопросу будет разослана позже.

3) В связи с Решением Казанской городской Думы от 14.04.2023 №7-22 «О внесении изменений в решение Казанской городской Думы от 16.08.2021 №5-8 «О Правилах землепользования и застройки г. Казани» в Правила землепользования и застройки г. Казани (далее – Правила), вступивших в силу с 20.04.2023г., рассмотрен

вопрос о применении при осуществлении учетно-регистрационных действий новых норм в отношении образуемых земельных участков.

А именно, в связи с установлением придельного минимального размера для земельных участков с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для блокированной жилой застройки», который на сегодняшний день составляет 1000 кв.м., определено следующее:

а) Допускается осуществлять государственный кадастровый учет земельных участков с площадью меньше установленного минимального размера, образуемых путем перераспределения между собой земельных участков, при условии, что площадь исходных земельных участков не соответствовала установленным минимальным размерам, и количество земельных участков при этом не увеличивается;

б) Согласно п.8 Правил, минимальные и максимальные размеры земельных участков не учитываются при установлении вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования расположенного на нем объекта капитального строительства.

В этой связи Управление Росреестра по Республике Татарстан считает возможным осуществление учетно-регистрационных действий по заявлениям, представленным на раздел земельного участка в соответствии с Федеральным законом №476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если созданный до дня вступления в силу указанного Федерального закона жилой дом блокированной застройки расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме.

в) Допускается осуществлять внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках, площадь которых не соответствует установленным минимальным размерам.

Информируем, что изменения в Правила были официально опубликованы 20.04.2023. Поэтому проверка на соответствие минимальным и максимальным размерам земельного участка осуществляется на момент подачи заявления, то есть независимо от даты подготовки межевого плана.

При этом, если документом, на основании которого был подготовлен межевой план, является акт уполномоченного органа о формировании земельного участка, изданный до даты опубликования Правил (т.е. до 20.04.2023г.), проведение учетно-регистрационных действий без учета установленных с указанной даты минимальных и максимальных размеров земельных участков считается возможным.

4) Пунктом 13 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определено, что в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения гаража. В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков таким видом является «2.7.2. – размещение гаражей для собственных нужд».

Образование земельного участка с иным видом разрешенного использования в целях реализации положений Закона о гаражной амнистии невозможно.

Таким образом, кадастровому инженеру при подготовке межевого плана на основании акта уполномоченного органа, которым устанавливается вид разрешенного использования земельного участка, не соответствующий классификатору, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с целью внесения изменений в выданное Постановление в части приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором.

Приложения:

1. Письмо СРО АКИ «Поволжье» №1320 от 13.06.2023г., в 1 экз. на 2 л.;
2. Ответы Управления Росреестра по Республике Татарстан на вопросы кадастровых инженеров, в 1 экз. на 5 л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:

Мифтахова А.Р., 8(843)590-11-00



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

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

Исх.№ 1320
от «21» 06 2023г.

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

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее – СРО АКИ «Поволжье») сообщает следующее.

Во исполнение поручения руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии О.А. Скуфинского от 20.10.2022 №ОС-068/22, писем Росреестра от 25.10.2022 №18-03183/22@, от 29.11.2022 №18-03566/22@ территориальные органы Росреестра обязаны направлять в саморегулируемые организации кадастровых инженеров информацию о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ.

Однако, по итогам совместного совещания СРО АКИ «Поволжье» и Управления Росреестра по Республике Татарстан стало известно о новой инициативе Центрального аппарата Росреестра, а именно в целях улучшения качества работ кадастровых инженеров было принято решение включать в статистику также приостановления учетно-регистрационных действий по заявлениям правообладателей, либо кадастровых инженеров в случаях подачи документов в соответствии с частью 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Таким образом, в случае выявления регистратором нарушений, допущенных в документах, подготовленных кадастровыми инженерами, и приостановления учетных действий по заявлению правообладателей объектов недвижимости, либо кадастровых инженеров территориальные органы Росреестра будут направлять в саморегулируемые организации кадастровых инженеров вышеуказанную информацию. На основании этой информации саморегулируемая организация кадастровых инженеров будет

вынуждена принимать решения о проведении внеплановых проверок и в дальнейшем применять меры дисциплинарного воздействия в отношении кадастровых инженеров.

В связи с чем, обращаем Ваше внимание на необходимость повышения качества подготавливаемых документов, а в случае выявления замечаний рекомендуем оперативно устранять данные нарушения. Если же по объективным причинам (например, необходимо приложить дополнительные документы с длительным сроком подготовки и т.д.) отсутствует возможность оперативно внести изменения в документы, направленные в орган регистрации прав, лучше **подать заявление о прекращении рассмотрения документов**, представленных для осуществления ГКУ и (или) ГРП.

Сообщаем, что данными вопросами будут заниматься территориальные органы Росреестра, а исполнение соответствующего поручения будет контролировать Центральный аппарат Росреестра.

Исполнительный директор



В.П.Савельев

Исполнитель:
Мифтахова А.Р.,
8 (843) 590-11-00

№	Вопросы:	Ответы:
1.	<p>Будет ли регистратором самостоятельно, исходя из сведений, содержащихся в представленных документах и правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), осуществляться проверка на соответствие соблюдения максимального процента застройки (плотности застройки) в границах земельного участка?</p> <p>Должен ли кадастровый инженер анализировать такой показатель как площадь застройки земельного участка при выполнении кадастровых работ в отношении объектов возводимых в упрощенном порядке?</p>	<p>Государственными регистраторами прав проводится правовая экспертиза на наличие оснований для приостановления указанных в части 1 статьи 26 218-ФЗ, а также оснований, указанных в части 13 статьи 70 218-ФЗ. То есть, если ПЗЗ предусмотрен такой параметр для ОКС как процент застройки, то объект, о котором представлено заявление о проведении ГКУ, должен соответствовать этому параметру (пункт 2 части 13 статьи 70 218-ФЗ).</p> <p>Площадь застройки земельного участка ОКС рассчитывается автоматически программным комплексом ЕГРН, исходя из представленного каталога координат, а процент застройки высчитывается регистратором прав самостоятельно, исходя из сведений о площади земельного участка и площади застройки объекта недвижимости.</p> <p>Кадастровый инженер должен также осуществлять проверку всех параметров объекта, в отношении которого проводятся кадастровые работы, на соответствие параметрам, установленным действующим законодательством, в том числе, и процента застройки, если такой параметр установлен ПЗЗ.</p>
2.	<p>Позиция РР по РТ в отношении вновь возводимых и реконструируемых в «упрощенном» порядке ИЖС на земельных участках, сформированных до внесения изменений в ПЗЗ и имеющих на данный момент площадь менее предельного минимального размера установленного ПЗЗ, и, в ряде случаев, нарушающих градостроительные регламенты в части максимального процента застройки?</p>	<p>Причины приостановления учетно-регистрационных действий в отношении жилых домов в рамках дачной амнистии (часть 12 статьи 70 218-ФЗ) указаны, как и в части 1 статьи 26, так и в части 13 статьи 70 218-ФЗ. Таким образом, если при проведении правовой экспертизы выявлено нарушение градостроительного регламента, за исключением несоответствия минимальным отступам от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, учетно-регистрационные действия будут приостановлены.</p> <p>Также сообщаем, что в соответствии с частью 1 статьи 40 ГрК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в ОМС</p>

3.	<p>Является ли основанием для приостановления ГКУ отсутствие проектной документации при формировании ТП для внесения изменений в сведения ЕГРН в связи с перепланировкой нежилого здания (помещения в здании нежилого назначения) на основании Декларации, с приложением в качестве обоснования результатов кадастровых работ соответствующего технического заключения?</p>	<p>ТП должен соответствовать требованиям, установленным Приказом Росреестра от 15.03.2022 №П/0082, а также требованиям указанным в частях 8-11 статьи 24 218-ФЗ.</p> <p>То есть, при подготовке ТП с целью внесения изменений в основные характеристики нежилого здания, либо помещения, расположенного в нежилом здании, документом-основанием является как проектная документация на исходный объект, так и новая проектная документация, подготовленная с целью проведения перепланировки нежилого здания, либо помещения, расположенного в нежилом здании.</p>
4.	<p>Как правильно трактовать статью 35 ЗК РТ и каковы все возможные случаи образования нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, предельный минимальный размер которого составляет менее 2,3 га?</p>	<p>10.10.2022г. вступили в силу изменения в Земельный кодекс Республики Татарстан от 10.07.1998 №1736, согласно которым установлен предельный минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель с/х назначения, который составляет 2,3 гектара (общий для всей Республики Татарстан).</p> <p>В случае, если образование земельного участка площадью, равной и более 2,3 гектара, невозможно, минимальный размер образуемого нового ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения определяется равным максимальной площади земельного участка, который может быть образован.</p> <p>При этом согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», данные требования не распространяются на случаи выдела ЗУ в счет доли (долей) в праве общей собственности на ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование ЗУ, размеры которых менее чем минимальные размеры ЗУ, установленные законами субъектов Российской Федерации.</p> <p>Также требования не распространяются на образуемые ЗУ в целях их изъятия для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании документов территориального</p>

		<p>планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации утвержденные органом местного самоуправления. В этом случае, в состав МП необходимо приложить соответствующие документы, выданные органом местного самоуправления.</p> <p>Кроме того, разъясняем следующие частные случаи применения этих норм:</p> <p>1) Возможность образования ЗУ площадью меньше минимального размера определяется исходя из площади, указанной в первоначальном документе, на основании которого была проведена регистрации прав.</p> <p><i>Например, ЗУ был образован из единого землепользования путем выдела площадью 146400 кв.м. Затем из данного ЗУ путем раздела было образовано 10 ЗУ, в том числе ЗУ площадью 24400 кв.м. В этом случае образовать ЗУ путем раздела ЗУ площадью 24400 кв.м. не представляется возможным в соответствии с ЗК РТ.</i></p> <p>2) При перераспределении нескольких смежных ЗУ, площади которых составляют более 2,3 га (но после площади некоторых будут менее 2,3 га), нельзя образовать несколько других смежных земельных участков, так как процесс перераспределения осуществляется в границах исходного земельного участка.</p> <p>3) Допускается осуществлять государственный кадастровый учет ЗУ с площадью меньше установленного минимального размера, образуемых путем перераспределения между собой ЗУ, при условии, что площадь исходных ЗУ не соответствовала установленному минимальному размеру, и количество ЗУ при этом не увеличивается.</p> <p>4) Возможно образовать новый ЗУ площадью меньше 2,3 га при перераспределении земель и ЗУ, исходная площадь которого меньше 2,3 га, в сторону увеличения размера ЗУ.</p>
5.	<p>Как корректно указать ВРИ вновь образуемых земельных участков при перераспределении нескольких смежных земельных участков, имеющих разные ВРИ?</p>	<p>Возможно указать ВРИ всех исходных земельных участков (через запятую). При этом в случае образования ЗУ из исходного без захвата площади смежного допускается у образуемого земельного участка указать только один ВРИ, соответствующий исходному.</p>

6.	<p>Особенности подготовки МП для ликвидации нескольких обособленных ЗУ из состава ЕЗП?</p>	<p>Если единое землепользование имеет неуточненные площадь и границы, то только при уточнении единого землепользования возможно снять с учета часть обособленных ЗУ.</p> <p>Если единое землепользование имеет уточненные площадь и границы, то возможно подготовить межевой план только на снятие с учета обособленных участков. В этом случае площадь ЕЗП указывается за вычетом площади исключаемых обособленных участков, а участки, которые исключаются в xml-файле, заполняются во вкладке DeleteEntryParcel. При этом оформляется Акт согласования границ с согласующей подписью заинтересованного лица, являющегося правообладателем данного единого землепользования, в заключении кадастрового инженера приводится обоснованный вывод об исключении данных обособленных участков из состава единого землепользования.</p> <p>Пример оформления xml-файла:</p> <pre> <?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?> - <MP GUID="24c32616-1f1b-4c79-b6db-99ded0ba6366" VersionSoftware="2.26.30503.0" NameSoftware="ТехноКад-Экспресс" Version="06"> - <Package> - <SpecifyParcel> - <ExistEZ> - <ExistEZParcels CadastralNumber="16:24:000000:198"> <CadastralBlock>16:24:000000</CadastralBlock> - <Area> <Area>10121</Area> <Unit>055</Unit> <Inaccuracy>352</Inaccuracy> </Area> - <CompositionEZ> - <DeleteEntryParcels> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:223"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:225"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:226"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:227"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:228"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:229"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:230"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:231"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:233"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:234"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:240"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:242"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:247"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:250"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:334"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:336"/> <DeleteEntryParcel CadastralNumber="16:24:080602:335"/> </DeleteEntryParcels> </CompositionEZ> </ExistEZParcels> </ExistEZ> </SpecifyParcel> </Package> </MP> </pre>
7.	<p>Согласно позиции Минэко (письмо от 09.12.2019 № Д23и-42637), в случае, если границы (части границ) образуемого ЗУ</p>	<p>При образовании ЗУ путем выдела или раздела с сохранением в измененных границах, имеющего неуточненные границы и площадь, если границы образуемого участка совпадают частично или полностью с границами исходного</p>

<p>являются общими с границами (частями границ) смежных ЗУ, сведения ЕГРН о которых не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, в том числе при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ таких смежных земельных участков, местоположение таких границ (частей границ) в силу части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ подлежит обязательному согласованию. Позиция Управления Росреестра по РТ?</p>	<p>участка, при этом смежный участок также не уточнен, необходимо данную границу согласовать. Если смежный участок прошел кадастровый учет в связи уточнением границ и площади или смежным являются земли неразграниченной государственной собственности, то согласование не требуется.</p>
--	---