



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

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

исх.№ 223
от «31» 01 2022г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, подготовила ответы на некоторые часто встречающиеся вопросы кадастровых инженеров.

1) 120-ФЗ ввел нормы, упрощающие подготовку технических планов в случае наличия в сведениях ЕГРН планов этажей зданий. Например, при реконструкции изготавливается план только того этажа, который подлежит изменению. Как подготовить технический план на реконструкцию многоквартирного дома (далее – МКД) в том случае, если в ходе реконструкции кроме контура МКД, его основных характеристик изменяется только одна квартира, инициировавшая проведение реконструкции в МКД?

Ответ: В соответствии с частью 14 статьи 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ, технический план здания, сооружения (если в таком сооружении предусмотрено наличие помещений и (или) машино-мест) в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения, за исключением случая, если ранее такие планы были включены в технический план здания, сооружения, на основании которого был осуществлен государственный кадастровый учет таких здания, сооружения, если иное не установлено настоящей частью. Если планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности - планы здания, сооружения не были включены в технический план здания, сооружения, на основании которого был осуществлен государственный кадастровый учет таких здания, сооружения,

в технический план здания, сооружения в связи с образованием части такого здания или сооружения включаются планы тех этажей здания, сооружения, на которых расположена образуемая часть здания или сооружения.

Согласно позиции ряда региональных Управлений Росреестра, указанная норма распространяется на все здания, вне зависимости от их назначения, в том числе на многоквартирные жилые дома.

2) Участились случаи выявления кадастровыми инженерами ошибок, допущенных кадастровыми инженерами, ранее определявшими местоположение объектов капитального строительства (смещения, повороты, некорректное отражение конфигурации объекта), а также ранее подготовившими технические планы (неверно размещен оконный проем, дверь). В текстах приостановлений государственного кадастрового учета регистраторы просят представить документы, подтверждающие реестровую ошибку. Что именно имеется в виду?

Ответ: По мнению специалистов ряда региональных Управлений Росреестра, в случае выявления кадастровыми инженерами реестровых ошибок, допущенных предыдущим исполнителем кадастровых работ, возникает необходимость провести анализ документов, на основании которых ранее выполнялись кадастровые работы, сопоставить их содержание с актуальными результатами обследования и включить в раздел «Заключение кадастрового инженера» технического плана информацию и выводы к которым приходит кадастровый инженер по итогам анализа документов.

Предлагаем использовать для анализа, в том числе, косвенные документы - технические паспорта, топографические материалы, материалы аэрофотосъемки. В отдельных случаях возможно использование заключений строительно-технической экспертизы, подготовленных организацией, имеющей соответствующие полномочия.

3) В случае внесения изменений в сведения об ОКС, поставленного на государственный кадастровый учет с координатами, но без отдельного отражения контуров объекта (подземного, наземного и надземного), необходимо ли вносить в ЕГРН изменения в этой части?

Ответ: При изменении сведений о здании или сооружении, при постановке на государственный кадастровый учет которых отсутствовали требования по отражению в техническом плане сведений о подземном, наземном

и надземном контурах объекта недвижимости, необходимо в ходе кадастровых работ привести сведения о контурах объекта в соответствии с требованиями законодательства, действующими на момент выполнения кадастровых работ.

4) Возможно ли произвести раздел земельного участка, имеющего вид разрешенного использования для которого не установлены предельные минимальные размеры.

Ответ: Согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Классификатор видов разрешенного использования утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (далее – классификатор).

В соответствии с частью 11 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 №171-ФЗ (далее – Закон №171-ФЗ), разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Однако, согласно части 12 статьи 34 вышеуказанного Федерального закона, до 1 января 2021 года орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

В том случае, если правила землепользования и застройки не приведены в соответствие с классификатором, то в соответствии с частью 13 статьи 34 Закона №171-ФЗ, по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного

участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, **выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.**

Таким образом, **перед проведением кадастровых работ рекомендуется приводить вид разрешенного использования земельного участка в соответствие с актуальными правилами землепользования и застройки.**

Не следует подготавливать межевой план в связи с образованием земельных участков в результате раздела, объединения или перераспределения, в случае сомнений в вопросе соответствия вида разрешенного использования земельного участка правилам землепользования и застройки, а также

затруднений в определении наличия или отсутствия установленных предельных размеров земельных участков.

Кроме того, обращаем внимание, что при установлении для земельного участка вида разрешенного использования «жилая застройка» возведение индивидуального жилого дома на указанном земельном участке возможно только в уведомительном порядке, упрощенный порядок в отношении земельных участков с указанным видом разрешенного использования не действует.

Исполнительный директор



В.П.Савельев

Исполнитель: Селезнева Т.В.

Тел. 8 (843) 590-11-00