



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

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

Исх.№ 635
От «08» 04 2024г.

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, связанным с качеством документов, направляемых для осуществления ГКУ и (или) ГРП, а также возникающим у кадастровых инженеров при выполнении кадастровых работ и правоприменении законодательных актов в сфере кадастра.

По итогам совещания СРО АКИ «Поволжье» были подготовлены следующие разъяснения и рекомендации для кадастровых инженеров Республики Татарстан.

1) В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020г. №0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Приказ №0412), вид разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» включает в себя размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты

недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

При этом, на сегодняшний день в ЕГРН содержатся виды разрешенного использования земельных участков, которые не соответствуют Приказу №П/0412, однако имеют равнозначные значения, например «для индивидуального жилищного строительства», «для индивидуальной жилой застройки» и т.п.

Таким образом, для земельных участков с видом разрешенного использования «размещение домов индивидуальной жилой застройки», «для индивидуального жилищного строительства», «индивидуальный жилой дом», «отдельно стоящий жилой дом» и другим подобным видам разрешенного использования, подразумевающим размещение отдельно стоящего объекта капитального строительства, соответствующего понятию индивидуальный жилой дом, применяются те же предельные минимальный и максимальный размеры земельного участка.

Вместе с тем, вид разрешенного использования земельного участка «для строительства жилого дома» может подразумевать, помимо размещения индивидуального жилого дома, также и дом **блокированной застройки**. Исходя из этого, на сегодняшний день виды разрешенного использования «для строительства жилого дома», «для жилищного строительства» не приравниваются к виду разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство».

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что в соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 29.1 Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007г. №221-ФЗ, **кадастровый инженер обязан отказаться** от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.

2) Во ФГИС ЕГРН с марта 2024г. реализована возможность изменения вида объекта недвижимости с «помещение» на «здание» для гаражей и домов **блокированной застройки**. Подготовка таких технических планов на

сегодня возможна, учет изменений сведений об объекте недвижимости будет осуществлен.

Также теперь возможна подготовка технических планов с целью координирования объектов капитального строительства, в отношении которых ранее в поле «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», а также во вкладке «Дополнительные сведения» была внесена соответствующая отметка (например, указано «Объект недвижимости признан самостоятельным зданием»).

В отношении всех объектов капитального строительства, вошедших в перечень объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых ранее была внесена вышеуказанная отметка, Управлением Росреестра по Республике Татарстан будет осуществлено внесение изменений до 01.05.2024г.

3) Также был рассмотрен вопрос возможности **подготовки акта обследования на объект капитального строительства, находящийся в ипотеке**, при согласии на это залогодержателя. В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляются при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или договором об ипотеке.

Таким образом, подготовка акта обследования на объект капитального строительства, находящийся в залоге, при согласии залогодержателя не противоречит требованиям действующего законодательства.

4) На основании пп.13 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г.

№171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», 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.

Таким образом, допускается приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с действующими градостроительными регламентами, в случае, если площадь земельного участка меньше установленного минимального размера.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

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