



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии»
по Тульской области
(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской
области)**

Комсомольская, д.45, Тула, 300002

Тел. (4872) 77-33-17

E-mail: filial@71.kadastr.ru

ОКПО 37355459, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/710343001

26.06.2020 № 07-4865AC@

на № _____ от _____

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров

info@profcadastre.ru

fsisro@mail.ru

info@kadastrsro.ru

info@roscadastre.ru

info@profcki.ru

info@mysroki.ru

np-okirt@mail.ru

mail@srokadastr.ru

sro-ski@mail.ru

info@sroaski.ru

О предоставлении информации
за 1 полугодие 2020 года

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области направляет обзор информационных писем за 1 полугодие 2020 года для сведения и возможного использования в работе кадастровых инженеров.

Письмом Росреестра от 11.03.2020 № 14-01967-ГЕ/20 доведена позиция Департамента недвижимости Минэкономразвития России по вопросу учетно-регистрационных действий в отношении хозяйственных построек и объектов вспомогательного использования, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также на расположенных в границах населенного пункта земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства. При подготовке технического плана в отношении хозяйственной постройки или объекта вспомогательного использования в графе 3 строки 8 раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указывается назначение здания – «нежилое», в строке 14 «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана следует указывать слова «хозяйственная постройка» или «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «сарай» или «хозяйственный блок»). В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана помимо указания на то, что соответствующий объект недвижимости является хозяйственной постройкой или

объектом вспомогательного использования, необходимо отражать информацию о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет или будет выполнять вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается.

Письмом Росреестра от 04.03.2020 № 14-01825-ГЕ/20 доведена позиция Департамента недвижимости Минэкономразвития России по вопросу оформления межевого плана земельного участка в связи с его образованием путем раздела земельного участка, предоставленного ранее садоводческому товариществу. Садовый земельный участок образуется в результате раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ранее предоставленного в пользование соответствующей некоммерческой организации. Таким образом, земельный участок не может быть образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Также следует отметить, что в случае если сведения об исходном земельном участке внесены в ЕГРН с учетом положений п.4 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ, для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в порядке, установленном статьей 3 Закона № 137-ФЗ, необходимо представить межевой план, подготовленный кадастровым инженером в связи с образованием такого земельного участка путем раздела участка, предоставленного ранее созданной некоммерческой организацией, с сохранением исходного участка в измененных границах. При этом отсутствие описания местоположения границ исходного земельного участка в ЕГРН не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета как в отношении образуемых из него земельных участков, так и в отношении внесения в сведения ЕГРН изменений характеристик исходного земельного участка (в частности, его площади) в связи с таким образованием и не требует предварительного (до образования новых земельных участков) уточнения местоположения границ исходного земельного участка.

В Письме Минстроя России от 03.03.2020 N 6370-ОГ/04 «О порядке переустройства, перепланировке жилых помещений» изложена позиция по вопросу реконструкции, перепланировки жилых помещений.

Сообщается, что демонтаж оконного проема является реконструкцией, ведет к уменьшению размера общего имущества и возможен только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Переустройство либо перепланировка жилых помещений осуществляются по согласованию с органом местного самоуправления, на территории которого находится жилое помещение.

Утепление балкона или лоджии будет производиться по согласованию с органом местного самоуправления. Вместе с тем, граждане вправе заменять окна и балконные двери с низкой энергоэффективностью на окна и балконные двери с улучшенными качествами.

Письмом Росреестра от 27.05.2020 № 14-4679-ГЕ/20 доведена позиция по вопросу разъяснения норм вступившего в силу 05.06.2020 Федерального закона от 25.05.2020 N 162-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и статью 42 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

В дополнение направляем краткий обзор свежей региональной судебной практики, связанной с кадастровой деятельностью:

1. Формальный подход при осуществлении межевания земельного участка способен повлечь удовлетворение иска к кадастровому инженеру.

Материалами гражданского дела № 2-240/2020 установлено, что кадастровый инженер проводил межевание земельного участка путем определения «свободного» земельного участка, используя только публичную кадастровую карту, без выезда на место, не уточнив в местной администрации списки занятых гражданами земельных участков.

Таким образом, фактическое месторасположение земельного участка оказалось на значительном отдалении от местоположения, где было осуществлено его неверное межевание.

В результате Щекинским районным судом Тульской области по делу вынесено решение от 18.03.2020 не в пользу кадастрового инженера.

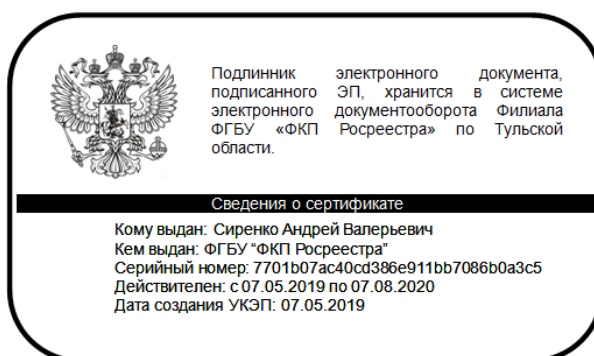
2. При рассмотрении гражданского дела № 2-560/2020 Ленинским районным судом Тульской области установлена возможность кадастрового инженера выявить в ходе проведения кадастровых работ наличие ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В связи с чем, не выявление такой ошибки кадастровым инженером повлекло вынесение судом решения от 16.04.2020 не в пользу кадастрового инженера.

Учитывая изложенное, обращаем внимание, что невнимательность и формальный подход могут стать причиной, помимо прочих негативных последствий, возникновения судебного спора в отношении кадастрового инженера, а также удовлетворение к нему исковых требований.

Приложения: в электронном виде.

С уважением,
заместитель директора –
главный технолог



А.В. Сиренко

П.В. Франчева
(4872) 77 33 17
(доб. 2208)