

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Белгородской области**

ПРОТОКОЛ

заседания рабочей группы по взаимодействию Управления Росреестра по
Белгородской области и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской
области с кадастровыми инженерами

г. Белгород

25.10.2018

Председательствующий – заместитель руководителя Управления Росреестра по
Белгородской области (далее - Управление) – В.В. Червоненко;
Секретарь – начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных
действий №2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области
(далее – Филиал) - М.Н. Полякова.

Присутствовали:

С.А. Куртунина – заместитель директора – главный технолог Филиала;
М.Н. Ушакова – заместитель начальника отдела государственной регистрации
недвижимости Управления;
О.Н. Федоренко - заместитель начальника отдела государственной регистрации
недвижимости Управления;
Е.П. Смелая - начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных
действий №1 Филиала;
К.Е. Крыцкая - начальник юридического отдела Филиала
Ю.А. Яцинишина – начальник отдела правового обеспечения Управления;
Р.Н. Яменкова – начальник отдела организации мониторинга и контроля;
Е.Е. Калинина – заместитель начальника отдела государственной регистрации
недвижимости Управления.

Повестка дня:

1. Вступительное слово.
2. Рассмотрение вопросов, поступивших для рассмотрения на рабочей
группе.
3. Разное.
4. Заключительное слово.

Вступительное слово В.В. Червоненко:

Виталий Валерьевич обратился к присутствующим с приветственной
речью.

По 2 вопросу повестки дня выступила М.Н. Ушакова:

Вопрос. Относительно истребования у заявителя правоустанавливающего документа на объект недвижимости, в отношении которого подано заявление о внесении сведений о нем, как о ранее учтенном объекте недвижимости.

В соответствии с частью 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, сведения о нем могут быть внесены в ЕГРН на основании представленного в орган регистрации права заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и документа, устанавливающего право на такой объект недвижимости (копии документа, заверенной в порядке, установленном ФЗ) или подтверждающего право на такой объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального Закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ».

Решили:

По заявлениям о внесении ранее учтенных объектов недвижимости в отношении объектов капитального строительства, в случае, если к заявлению будет приложен только технический паспорт, направлять запросы в Организацию технической инвентаризации в целях получения от них документации, необходимой для включения сведений об объектах недвижимости в ЕГРН. (С 01.11.2018г.)

Управлению направить письмо в ГУП «Белоблтехинвентаризация» с указанием на необходимость предоставления информации по запросам органа регистрации прав, в том числе, в лице Филиала, в максимально короткие сроки и о недопущении нарушения сроков предоставления запрашиваемой информации (исполнитель Калинина Е.Е. – срок до 10.11.2018г.).

По 3 вопросу повестки дня выступили представители Управления, Филиала.

Слушали М.Н. Полякову:

Вопрос. В своей работе при подготовке проектов уведомлений Филиал руководствуется Правовой позицией отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Белгородской области, подготовленной начальником отдела правового обеспечения А.В. Маматовым во исполнение поручений, данных 12.12.2017г. на заседании рабочей группы Управления Росреестра по Белгородской области и Филиала.

Согласно данной позиции – «изменение наименования здания или сооружения может быть связано с изменением его функционального использования (без проведения реконструкции здания или сооружения), а также в связи с изменением назначения такого здания или сооружения.

Учитывая изложенное, полагаем, что документами, на основании которых возможно изменение наименования здания или сооружения, являются:

В случае изменения наименования здания или сооружения, когда не требуется их реконструкция:

- заявление правообладателя о внесении изменений в ЕГРН;
- технический план, подготовленный в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- акт уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

В случае изменения наименования здания или сооружения в связи с их реконструкцией, а также изменения назначения здания или сооружения в связи с их реконструкцией либо когда требуется проведение реконструкции:

- заявление правообладателя о внесении изменений в ЕГРН;
- технический план, подготовленный в соответствии с требованиями действующего законодательства (подготовленный на основании проектной документации);
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, либо документ, подтверждающий, что данное разрешение не требуется.

Также полагаем, что изменение наименования должно осуществляться в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе в части соблюдения требований градостроительного плана, проектной документации, а также соответствия вида разрешенного использования земельного участка назначению расположенного на нем здания или сооружения».

Таким образом, при проверке представленных правообладателем объекта недвижимости заявлений о внесении изменений в ЕГРН в отношении изменения наименования и/или назначения здания или сооружения Филиал руководствуется позицией, направленной ранее по данному вопросу.

Данная позиция также согласована с позицией Росреестра, изложенной в письме от 08.06.2015 № 14-06249/15@.

Вместе с тем, в адрес Главы администрации Старооскольского городского округа Белгородской области А.Н. Сергиенко Управлением Росреестра по Белгородской области письмом от 03.07.2018г. № 03-03/7084-НС@ были направлены разъяснения, согласно которым «изготовление Технического плана при внесении изменений в части наименования объекта недвижимости не требуется».

Считаем необходимым обсудить позицию по внесению изменений в части наименования объекта недвижимости.

Решили:

1. В случае изменения наименования здания или сооружения, когда не требуется и не проводилась их реконструкция, изменение наименования осуществляется на основании:

- заявления правообладателя о внесении изменений в ЕГРН;
- акта уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Указанный акт уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления должен содержать информацию о кадастровом номере, адресе и площади объекта недвижимости. Также акт должен содержать информацию о том, что реконструкция или перепланировка объекта недвижимости при изменении наименования не требуется и не проводилась.

2. В случае изменения наименования здания или сооружения в связи с их реконструкцией, а также изменения назначения здания или сооружения в связи с их реконструкцией либо когда требуется проведение реконструкции, изменение наименования осуществляется на основании:

- заявления правообладателя о внесении изменений в ЕГРН;
- технического плана, подготовленного в соответствии с требованиями действующего законодательства (на основании проектной документации);
- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Если с заявлением правообладателя о внесении изменений в ЕГРН в части наименования, предоставлен только акт уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления об изменении наименования, в котором отсутствует указанная в п.1 информация, орган регистрации прав будет направлять запрос в орган государственной власти или орган местного самоуправления, выдавшие акт об изменении наименования, для уточнения необходимой информации.

Слушали М.Н. Полякову:

Вопрос поступил от представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» Ю.П. Фоминовой.

По одновременному заявлению о кадастровом учете и регистрации прав осуществляется постановка на учет двух частей жилого дома, образованных в результате раздела жилого дома. По заявлению принято решение о приостановлении, при этом земельный участок уже ранее был разделен. Какой выход у людей.

Решили:

В соответствии с части 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ: «Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

При этом часть жилого дома не поименована в гражданском законодательстве в качестве объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации.

Сведения о части объекта недвижимости вносятся в ЕГРН только в связи с установленным (устанавливаемым) ограничением прав, обременением объекта недвижимости (пункт 4 части 3, пункт 3 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Согласно части 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ: «объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с 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, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости».

По сведениям ЕГРН объект недвижимости, из которого образуются самостоятельные объекты, имеет следующие характеристики: вид – здание, назначение и наименование – жилой дом.

Таким образом, раздел жилого дома на здания не может быть осуществлен.

Вместе с тем, часть жилого дома в соответствии с ч. 1 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ, относится к жилым помещениям. Однако согласно разделу 7 статьи 41 Закона «Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») не допускаются».

Учитывая изложенное, принимая также во внимание мнение Минэкономразвития России, изложенное в письме от 07.04.2017 № ОГ-Д23-3939, часть жилого дома представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений - комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью).

В соответствии с частью 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ ГКУ и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении не допускаются.

Согласно части 2 статьи 49 ГрК жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Таким образом, в случае если в результате раздела здания образуются объекты недвижимости, соответствующие признакам блоков жилого дома блокированной застройки, основанием для осуществления ГКУ и государственной регистрации прав таких блоков в жилом доме блокированной застройки, будет являться, в том числе технический план, подготовленный на основании документов, предусмотренных действующим законодательством.

Вместе с тем, считаем необходимым отметить, что в соответствии с нормами действующего законодательства, вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Слушали Е.П. Смелую:

Вопрос: О полномочиях по выдаче выписок из ПЗЗ.

Согласно Закону Белгородской области от 21.12.2017 № 223 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области» к полномочиям органа исполнительной власти Белгородской области отнесено утверждение Правил землепользования и застройки поселений, городских округов.

С 01.01.2018 г. на территории Белгородской области Правила землепользования и застройки поселений, городских округов утверждаются Департаментом строительства и транспорта Белгородской области.

В связи с чем, возникает вопрос о наличии у органов местного самоуправления полномочий на предоставление выписок из градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и видов разрешенного использования, а также на предоставление информации касающейся их применения.

Решили:

Направить в адрес Департамента строительства и транспорта Белгородской области письмо с целью получения информации об уполномоченных органах местного самоуправления на предоставление выписок из градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и видов разрешенного использования, а также на предоставление информации касающейся их применения на территории Белгородской области (исполнитель Калинина Е.Е. – срок до 10.11.2018г.).

Слушали М.Н. Ушакову:

Вопрос: Об уточнении границ земельных участков.

Какими статьями Российского законодательства установлено обязательное предоставление в межевом плане картографического материала из гос.фонда и выписки ИСОГД при уточнении земельных участков.

Данный вопрос рассматривался на заседании межведомственной рабочей группы Управления и Филиала от 20.03.2017г., на заседании рабочей группы Управления и Филиала от 26.09.2017г., на заседаниях рабочих групп Управления и Филиала с кадастровыми инженерами от 21.02.2018г., 24.04.2018г. и 30.08.2018г. (копии Протоколов и докладов приложены в электронном виде).

На сегодняшний день внесение сведений о границах территориальных зон осуществляется на территории городского округа «Город Белгород».

При внесении сведений о территориальных зонах в ЕГРН в полном объеме, достаточным будет указание в межевом плане сведений о территориальной зоне, в которой располагается земельный участок, без приложения выписки ИСОГД.

Вместе с тем, при увеличении или уменьшении площади земельного участка кадастровым инженером в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» такое изменение должно быть обосновано.

Решили:

До внесения в ЕГРН сведений о территориальных зонах в полном объеме необходимо руководствоваться сложившейся практикой.

Заключительное слово В.В. Червоненко.

Сопредседатель рабочей группы



В.В. Червоненко

Секретарь



М.Н. Полякова