



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Ивановской области**

ул. Ташкентская, 104а, г. Иваново, 153032
тел. (4932) 24-26-52, факс (4932) 24-26-58
e-mail: fgu37@u37.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/370243002

_____ № _____
25.08.2014 № 16/4673

На № _____ от _____

Директору
Ивановского филиала
саморегулируемой организации
Некоммерческого партнерства
«Кадастровые инженеры Санкт-
Петербурга и Северо-Запада»

В.И. Сафронову

ул. Крутицкая, д.12/2,
г. Иваново, 153000

npkisp@mail.ru

Уважаемый Василий Иванович!

В филиале ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ивановской области (далее - Филиал) 20.08.2014 г. был проведен семинар - совещание с кадастровыми инженерами.

В рамках круглого стола на семинаре - совещании специалистами Филиала были даны ответы на ряд вопросов кадастровых инженеров.

Для сведения направляем Вам вопросы и подготовленные ответы.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель директора

А.Р. Малыгина

Вопрос 1.

На основании решения суда прекращено право общей долевой собственности на $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, а признано право собственности на часть данного жилого дома. Каким образом подготовить технический план на часть жилого дома? Это будет образование части здания или какой-то другой вид работ?

Ответ.

Согласно статье 1 Федерального закона от 24.07.2007 г. №221 –ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к объектам недвижимости, подлежащим учету в государственном кадастре недвижимости, относятся: земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также - объекты недвижимости). При этом необходимо отметить, что части здания (в том числе жилого дома), не являются объектами недвижимости, подлежащими учету в государственном кадастре недвижимости.

Сведения о части объекта недвижимости, в том числе здания (жилого дома) вносятся в государственный кадастр недвижимости только в целях определения пределов действия установленного или устанавливаемого ограничения (обременения) прав и при условии, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект (пункт 7 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).

Согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение – это часть здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Также учитывая положения статей 558 и 673 Гражданского кодекса Российской Федерации, части недвижимого имущества – помещения в зданиях, обособленные части этих помещений могут быть объектами сделок, если они являются индивидуально-определенными вещами.

Таким образом, исходя из положений действующего законодательства, государственный кадастровый учет части жилого дома может быть осуществлен:

как жилого помещения, расположенного в таком доме (без указания его вида – квартира или комната);

как жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме (с указанием его вида – квартира или комната).

В рассматриваемой ситуации рекомендуется подготовить технический план помещения (без указания его вида), в соответствии с требованиями к подготовке технического плана помещений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583.

Вопрос 2.

При постановке на государственный учет объекта капитального строительства (Автомобильная дорога общего пользования, расположенная по адресу: Ивановская область, Южский район, подъезд к Кочергино) был подготовлен Технический план сооружения в форме электронного документа на основании Декларации составленной и заверенной представителем Администрации Южского муниципального района Ивановской области. Также при подготовке Технического плана было использовано Постановление об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования местного значения Южского муниципального района Ивановской области № 802 от 27.09.2010 г. Иная документация у заказчика кадастровых работ, в том числе проектная документация, либо иные документы, которые подтверждают факт создания объекта и его соответствия требованиям нормативных документов, не имеется.

19.08.2014 г. было принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета №37/401/14-31472. В решении указано, что отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов регулируется Законодательством о градостроительной деятельности. Обоснования отсутствия проектной документации на образуемый объект недвижимости, либо иных документов, которые подтверждают факт создания объекта и его соответствия требованиям нормативных документов, в представленном техническом плане отсутствуют.

Каким образом можно поправить решение о приостановлении и что является обоснованием отсутствия проектной документации на образуемый объект недвижимости, либо иных документов, которые подтверждают факт создания объекта и его соответствия требованиям нормативных документов, в представленном техническом плане отсутствуют?

Ответ.

Технический план линейного сооружения автомобильной дороги может быть подготовлен на основании выписки из Единого государственного

реестра автомобильных дорог, содержащей сведения: наименование линейного сооружения, дороги, протяженность, местоположение, дата ввода в эксплуатацию.

Технические планы сооружений, являющихся объектами недвижимости, могут быть подготовлены на основании технических паспортов, изготовленных до 1 января 2013 г. подведомственными дорожным управлениям организациями, имеющимися в распоряжении заказчика кадастровых работ.

Согласно пункту 14 Требований приказа № 693, для подготовки технического плана сооружения, являющегося объектом недвижимости, или здания отсутствующие в техническом паспорте сведения могут быть дополнены с использованием иных документов, например, актов о приеме-передаче зданий (сооружений), оформленных при передаче имущества Государственной компании «Российские автомобильные дороги» (форма № ОС-1а, утвержденная постановлением Госкомстата России от 21 января 2003 г. № 7, содержит сведения о годе ввода в эксплуатацию или годе завершения строительства, наименовании и местоположении объекта недвижимости).

В случае отсутствия в перечисленных выше документах, за исключением актов о приеме-передаче зданий (сооружений), сведений о являющихся объектами недвижимости сооружениях или зданиях, включенных в состав автомобильной дороги, технический план может быть оформлен на основании декларации, составленной и заверенной уполномоченным лицом или представителем Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в установленном порядке.

При этом в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» приводятся сведения, обосновывающие подготовку технического плана на основании декларации (например, реквизиты ответов уполномоченных осуществлять хранение разрешительной документации организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство и (или) ввод в эксплуатацию объекта о том, что предусмотренные частью 8 статьи 41 Закона о кадастре документы в их распоряжении отсутствуют; реквизиты заключения соответствующего органа о том, что сооружение является вспомогательным и получение разрешительной документации для его строительства не требуется (не требовалось), и т.п.). Копии таких документов, а также копии титульного листа, листа (листов) акта приема-передачи зданий (сооружений), указанных в пункте 3 настоящего письма и подтверждающих включение объекта недвижимости в состав определенной автомобильной дороги, включаются в приложение технического плана.

Включение в приложение декларации или технического плана копий документов, подтверждающих полномочия по составлению и заверению декларации об объекте недвижимости уполномоченным лицом или представителем юридического лица, органа государственной власти или органа местного самоуправления, требованиями к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке», не предусмотрено.

Обращаем Ваше внимание, что позиция Минэкономразвития по данному вопросу изложена в письме от 24.07.2014 [№ 14-исх/08366-ГЕ/14].

Вопрос 3.

При проведении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка одновременно уточняется граница смежного земельного участка (например, на смежном земельном участке образуются новые точки, либо меняется местоположение границы и площади смежного земельного участка, в том числе в связи с исправлением кадастровой ошибки). Смежный земельный участок является условным земельным участком, входящим в состав единого землепользования.

Каким образом подготовить межевой план в электронном виде (XML – файл), если технически уточнение единого землепользования в качестве смежного земельного участка не предусмотрено.

Ответ.

В качестве смежного земельного участка выбирается условный (входящий) земельный участок, в XML-файле прописывается его кадастровый номер.

Вопрос 4.

У уточняемого земельного участка (Ивановский район), находящегося в собственности, разрешенное использование: «Для индивидуального жилищного строительства», площадь по материалам межевания превышает площадь по свидетельству более чем на 10%.

В текстовой части правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) указано, что минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют:

- для ведения личного подсобного хозяйства – 0,04 га;

- для индивидуального жилищного строительства - 0,04 га.

Кроме того, градостроительным регламентом, входящим в состав ПЗЗ, тоже установлены предельные размеры земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства минимальный 0,04, максимальный 0,20 га?

Чем руководствоваться в данном случае при определении допустимой площади земельного участка – ПЗЗ или Градостроительным регламентом?

Ответ.

Согласно пункту 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс):

градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно пункту 2 статьи 30 Градостроительного кодекса: правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Согласно пункту 6 статьи 30 Градостроительного кодекса:

в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков определяются градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки.

Вопрос 5

По городу Иваново правилами землепользования и застройки установлены параметры застройки для зоны Ж-1 (зона индивидуальной жилой застройки).

Минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства на одну квартиру - 0,04 га, максимальная – 0,12 га (не распространяется на ранее отведенные земельные участки).

Можно ли руководствоваться этими параметрами при определении допустимой площади земельного участка с разрешенным использованием ИЖС, в том числе находящегося в собственности, на котором расположен не многоквартирный, а индивидуальный жилой дом?

Ответ.

Согласно правил землепользования и застройки г. Иваново зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов индивидуальной застройки.

В число основных видов разрешенного использования в данной зоне присутствуют в том числе:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- жилые дома блокированной застройки.

Параметрами застройки установлена минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства на одну квартиру - 0,04 га; максимальная - 0,12 га (не распространяется на ранее отведенные земельные участки).

Данными размерами необходимо руководствоваться и для земельных участков с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство.