

ПРОТОКОЛ

проведения встречи руководства Управления Росреестра по Краснодарскому краю (Управление) и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (Филиал) с кадастровыми инженерами Восточной группы*

г. Армавир

22.03.2017

№ 2

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Руководитель Управления

В.В. Колодяжный

Директор Филиала

А.А. Долгов

СЕКРЕТАРЬ

Заместитель начальника отдела контроля
и анализа деятельности Филиала

С.И. Галацан

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Заместитель руководителя Управления

С.Л. Осипов

Заместитель директора Филиала

З.Н. Кадошникова

Начальник отдела обеспечения
учетно-регистрационных действий № 1 Филиала

И.И. Максименко

Начальник территориального отдела №2
(по Армавирскому, Новокубанскому,
Отраденскому, Успенскому районам) Филиала

Т.И. Багаева

Заместитель начальника межмуниципального
отдела по г. Армавиру и Новокубанскому
району Управления

С.В. Булах

Кадастровые инженеры Восточной группы*

Представители А СРО "Кадастровые инженеры" подразделение по Краснодарскому краю

Представители муниципальных образований Краснодарского края

* утверждена совместным приказом Управления и Филиала от 01.02.2017 № П/33/36-П «О проведении встреч с кадастровыми инженерами в 2017 году»

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Вступительное слово председателя встречи, директора Филиала А.А. Долгова.

2. **О типичных ошибках допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов после 01.01.2017».**

3. **«О некоторых аспектах деятельности кадастровых инженеров в условиях современного законодательства».**

4. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.

1. Выступил А.А. Долгов.

Текст выступления приведен в приложении № 1 к настоящему протоколу.

2. Выступил И.И. Максименко.

Текст выступления приведен в приложении № 2 к настоящему протоколу

3. Выступил уполномоченный представитель А СРО "Кадастровые инженеры" подразделение по Краснодарскому краю А.С. Виднов.

4. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.

Вопрос (кадастровый инженер П.Ю. Королев): Здание по данным ЕГРН имеет назначение «жилой дом». Позднее решением суда признано, что данное здание является 15-ти квартирным жилым домом. Должно ли предшествовать постановке на учет квартир и нежилых помещений, изменение назначения здания на «многоквартирный дом»? Должны ли помещения быть поставлены на кадастровый учет в данном случае одновременно или возможно это сделать поэтапно?

Ответ (З.Н. Кадошникова): 1) Если здание, указанное в вопросе имеет назначение «жилой дом» и расположено на земельном участке с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», то в соответствии с частью 7 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ, Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещения в таком жилом доме не допускаются.

Поэтому до постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на помещения (жилые и нежилые), расположенные в данном здании, необходимо изменить назначение здания на «многоквартирный дом» (если необходимо и иные сведения о здании) и привести вид разрешенного использования земельного участка, на котором

расположено здание, в соответствии с назначением объекта недвижимости. Напоминаю, что согласно пункту 23 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ земельный участок, на котором создан объект недвижимости, должен быть предоставлен, передан собственником для целей строительства (размещения) такого объекта. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом в отличие от индивидуального жилого дома, является общим имуществом в многоквартирном доме и должен принадлежать собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (ст.36 Жилищного кодекса РФ) и не может быть предназначен для индивидуального жилищного строительства.

2) Если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) зарегистрировано право собственности на здание при представлении собственником здания соответствующего заявления и необходимых документов может быть осуществлен государственный кадастровый учет одновременно всех помещений в таком здании, в том числе относящихся к имуществу общего пользования.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *Согласно нормам Закона № 218-ФЗ характеристика «наименование» здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования не является основной, а является дополнительной (пп. 11 ч. 5 ст. 8), поэтому её нельзя изменить в ЕГРН на основании заявления собственника. Для примера: здание с кадастровым номером 23:38:0509001:1096 имеет наименование "жилой дом, лит. А, общая площадь 42,2 кв.м, жилая площадь 32,1 кв.м; жилой дом, лит. Б, общая площадь 56,1 кв.м, жилая площадь 42,8", хотя по факту является домом литер "А" (указанный дом литер Б имеет кадастровый номер 23:38:0509001:1084). Другой пример - назначение здания с кадастровым номером 23:38:0114036:138 было переведено с жилого в нежилое, однако наименование так и осталось "Жилой дом с нежилыми помещениями". По заявлению об изменении наименования от собственника здания получено приостановление по причине отсутствия решения органа местного самоуправления.*

Согласно ч. 3 ст. 8 Закона № 218-ФЗ дополнительные сведения (в том числе и сведения о наименовании) вносятся на основании решения соответствующих органов, однако в настоящее время не предусмотрено соответствующих государственных или муниципальных услуг по изменению наименования объекта.

На основании вышеизложенного прошу разъяснить, каким образом на практике можно изменить в ЕГРН значение характеристики «Наименование объекта» или вообще исключить из ЕГРН сведения о наименовании со ссылками на действующее законодательство.

Ответ (З.Н. Кадошникова): В соответствии с частью 3 статьи 8, а также пунктом 2 статьи 13 Закона №218-ФЗ дополнительные сведения о наименовании здания, сооружения, помещения, ЕНК и ПИК действительно изменяются только на

основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, но не только в порядке межведомственного информационного взаимодействия, но и при внесении сведений в ЕГРН по заявлению заинтересованного лица в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 33 Закона №218-ФЗ. Решения (акты) органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые, в том числе могут содержать сведения о наименовании объекта недвижимости, перечислены в статье 19 и 32 Закона №218-ФЗ.

По приведенным в вопросе примерам обращу внимание, что в первом случае наименование объекта недвижимости было внесено при государственной регистрации права собственности и на основании и в точном соответствии с Актом о включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах капитального строительства (далее – Акт), поступившем из Управления Росреестра по Краснодарскому краю, внесено в кадастр недвижимости. Обращаю Ваше внимание, что право было зарегистрировано на сложносоставной объект недвижимости (23:38:0509001:1096), состоящий из двух зданий. Одно из зданий, входящих в его состав, как указано в вопросе, также учтено еще и отдельно (23:38:0509001:1084) на основании и в точном соответствии с Актом, поступившем из Управления Росреестра по Краснодарскому краю. Возможно, у гражданина дважды зарегистрировано право – надо разбираться. Если при государственной регистрации права или в Акте была допущена ошибка в указании наименования – необходимо подтверждение государственного регистратора и ошибка будет исправлена (этим взаимодействием занимается, как мы уже не раз сообщали, отдел нормализации баз данных).

Во втором случае при изменении назначения здания собственнику объекта недвижимости надо было сразу отразить просьбу и об изменении наименования на основании того же документа.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *В соответствии с ч. 6 ст. 41 Закона № 218-ФЗ в случае, если все помещения и машино-места в здании, сооружении находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на такие здание, сооружение.*

Вместе с тем в подавляющем большинстве случаев на кадастровом учете не состоят одновременно и здание, и все помещения в нем (для примера – здание, в котором расположено помещение не имеет кадастрового номера и отсутствуют документы, позволяющие внести его как ранее учтенный. И наоборот вполне можно предположить, что собственник какого-либо здания решил зарегистрировать права на помещения для последующей их передачи в аренду, но помещения на кадастровом учете не стоят).

Возможно в таком случае необходимо поставить на кадастровый учет необходимые отсутствующие объекты (здание, либо помещения). Однако кадастровый учет и регистрация осуществляются одновременно. Например, в подобном случае кадастровый учет был приостановлен по причине того, что собственник помещений не является лицом, на основании которого можно поставить здание (в котором расположены помещения) на кадастровый учет.

Вопрос: как, по мнению органа кадастрового учета, правильно использовать норму, указанную в ч. 6 ст. 41 218-ФЗ в случае, когда необходимо поставить на кадастровый учет здание в котором расположены все помещения, находящиеся в собственности, либо наоборот помещения, расположенные в здании, которое находится в собственности.

Ответ (З.Н. Кадошникова): В отношении государственного кадастрового учета объекта недвижимости надо понимать цель дальнейших действий с этим объектом недвижимости.

Если собственник здания (государственный кадастровый учет которого соответственно был ранее проведен) хочет сдать в аренду помещения, расположенные в этом здании, для этого не требуется, как указано в вопросе, постановка на кадастровый учет этих помещений. Представляются заявление и документы, необходимые для государственной регистрации договора аренды части здания и технический план здания, описывающий часть здания, являющуюся предметом договора аренды. Государственный кадастровый учет части здания осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания без соответствующего заявления (часть 5 статьи 44 Закона №218-ФЗ). В случае передачи в аренду части здания государственная регистрация прекращения права на здание и снятие такого здания с государственного кадастрового учета не осуществляются (часть 5 статьи 44 Закона №218-ФЗ).

Если собственник здания хочет, например, продать какие-то помещения, расположенные в этом здании, ему необходимо сначала осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на все помещения, расположенные в этом здании (напоминаю, что возможна группировка помещений с соблюдением определенных критериев, установленных пунктом 1 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953), с прекращением права собственности на здание (здание при этом с государственного кадастрового учета не снимается), а затем продавать любое из помещений, собственником которого он является. Согласно части 3 статьи 40 Закона №218-ФЗ государственный кадастровый учет всех помещений в здании, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, также осуществляется при представлении заявления собственником здания, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН, и технического плана здания, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Если как указано в части 6 статьи 41 Закона №218-ФЗ все помещения в здании находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения с одновременной государственной регистрацией права собственности на такие здание. Если при этом государственный кадастровый учет здания не был осуществлен, то в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 14 Закона №218-ФЗ необходимо обратиться с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией права на созданное здание на основании разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором оно расположено (часть 10 статьи 40 Закона №218-ФЗ). Такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на созданное здание осуществляются одновременно по заявлению собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве (пункт 1 части 1 статьи 15 Закона №218-ФЗ). 1. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на созданное здание, в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположено здание, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок (часть 1 статьи 40 Закона №218-ФЗ).

Если здание или помещение являются ранее учтенными – внесение сведений в ЕГРН осуществляются в порядке, установленном частью 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ.

Дополнительно сообщаю, что, по мнению Минэкономразвития России, изложенному в письме от 29.12.2016 №ОГ-Д23-15196, если иное не установлено федеральным законом, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на помещения в созданном здании могут быть осуществлены на основании заявления собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве (в том числе арендатора земельного участка).

Вопрос (кадастровый инженер О.Н. Локоткова): *На каком основании принимаются проекты решений, есть ли у регистратора возможность увидеть ситуацию с утверждаемыми решениями? И куда можно обратиться за разъяснением вынесенных решений, примеры которых имеются выше?*

Ответ (И.И. Максименко): В связи с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с 01.01.2017 осуществление государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) объектов недвижимости относится к компетенции органа регистрации прав, то есть Управления Росреестра по Краснодарскому краю.

В свою очередь, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) осуществляет формирование протокола проверки документов и подготовку проекта решения.

При этом если государственный регистратор не согласен с подготовленным филиалом учреждения проектом решения, то он вправе его изменить.

Следует отметить, что филиал учреждения не вправе разьяснять правомерность решений, принятых Управлением Росреестра по Краснодарскому краю.

В этой связи вопросы, возникающие в связи с принятием органом регистрации прав решений о приостановлении осуществления ГКУ и (или) осуществления ГКУ, необходимо направлять соответственно в Управление Росреестра по Краснодарскому краю.

В случае поступления в филиал учреждения обращений, содержащих вопросы, решение которых не входит в компетенцию филиала учреждения, в том числе относительно решений, принятых Управлением Росреестра по Краснодарскому краю, данные обращения филиалом учреждения переадресовываются в Управление Росреестра по Краснодарскому краю в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Обращаем Ваше внимание, государственный регистратор имеет доступ (как и сотрудники филиала учреждения) к графическим и семантическим данным программного комплекса, в котором осуществляется ГКУ, необходимым для проведения соответствующей проверки документов, поступающих для осуществления ГКУ.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *Как, по мнению органа кадастрового учета, правильно заполнять графу «Горизонтальное проложение» о отношении земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ? (от n1 до n1). Можно каждое расстояние указывать отдельно, но если участок очень большой, то получится очень громоздкий акт. Можно указать периметр - но насколько это корректно (а если у участка есть внутренняя граница, то ее периметр складывать или вычитать:)). Я написал обращение в МЭР РФ, до получения ответа необходимо временная инструкция.*

Ответ (И.И. Максименко): В соответствии с пунктом 85 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в акт согласования местоположения границ земельного участка включаются также сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется акт согласования местоположения границ земельного участка. Обозначение характерных точек границы такого

земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки н1 до точки н1). В указанном случае графа «Кадастровый номер смежного земельного участка» акта согласования местоположения границ земельного участка не заполняется, заполнение остальных граф осуществляется в соответствии с их наименованием.

Исходя из определения термина «Горизонтальное проложение» (длина проекции линии на горизонтальную плоскость), по мнению филиала учреждения, в графе «Горизонтальное проложение (S), м» акта согласования местоположения границ длины линий, например, от точки н1 до точки н2 и от точки н2 до точки н3 целесообразно прописывать в каждой строке отдельно, также длины линий внутреннего контура в акте согласования местоположения границ указывать аналогичным способом.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *В 2016 году органом кадастрового учета было ФГБУ "ФКП Росреестра", поэтому акты согласования границ после проведения кадастрового учета сдавались в территориальные отделы филиала. Куда сдавать акты согласования в 2017 году с учетом того, что органом кадастрового учета стал Росреестр? Будет ли считаться акт согласования не принятым, если он был сдан в 2017 году в территориальный отдел филиала ФГБУ "ФКП Росреестра"?*

Ответ (И.И. Максименко): Ответ подготовлен отделом обеспечения ведения ЕГРН Филиала.

Принимая во внимание тот факт, что Федеральная кадастровая палата в соответствии с Приказом Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 наделена отдельными полномочиями органа регистрации прав, по согласованию с Управлением Росреестра по Краснодарскому краю до поступления дополнительных разъяснений Росреестра функции по приему и хранению актов согласования остались у филиала учреждения.

Таким образом, кадастровым инженерам следует направлять Акты согласования в филиал учреждения (либо в центральный аппарат, либо в его территориальные отделы) в порядке, установленном приказом Минэкономразвития РФ от 09.06.2016 № 363, которым, в частности, регламентированы и случаи признания Актов согласования «непереданными».

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *В соответствии с ч. 3 ст. 70 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости также снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости. Т. е. если*

земельный участок внесен в ГКН до 1 марта 2008 года на основании описи и при этом отсутствуют сведения о правах то такой участок можно исключить из ЕГРН. Работает ли уже данная процедура? Могут ли заинтересованные лица обращаться с подобными заявлениями? Если могут, то в каком формате и куда.

Ответ (И.И. Максименко): Ответ подготовлен отделом обеспечения ведения ЕГРН Филиала.

Реализация данной нормы федерального закона не подразумевает заявительного характера, то есть нормой предусмотрено межведомственное информационное взаимодействие органа регистрации прав с органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, сведения о правах на которые отсутствуют в ЕГРН.

В настоящее время работа осуществляется по мере поступления в орган регистрации прав соответствующей информации из ОМСУ. Заинтересованные лица могут направлять в филиал учреждения письменные обращения в порядке Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): До введения в действие закона № 218-ФЗ была техническая возможность ставить на кадастровый учет одновременно несколько земельных участков, а права на них регистрировать отдельно. Таким образом появилось достаточное количество "временных" земельных участков, которые образованы одновременно с "учтенными" (для примера 23:38:0105024:108). Снять с кадастрового учета такие временные земельные участки нельзя (так как необходимо снять с учета все одновременно образованные участки сразу). Какая судьба ждет такие временные земельные участки. Ранее была рекомендация Росреестра о том, что в таком случае земельные участки следует считать учтенными. Действует ли она сейчас?

Ответ (И.И. Максименко): Ответ подготовлен отделом обеспечения ведения ЕГРН Филиала.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действовавшей до 01.01.2017, государственная регистрация прав должна осуществляться одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков.

Положения настоящего пункта не применялись при государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении земельных участков или выделе из земельных участков, предоставленных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, а также на земельные участки, образуемые при разделе земельного участка в случае сохранения в измененных границах земельного участка, раздел которого осуществлен.

Таким образом, регистрация, осуществленная в отношении не всех образованных в результате раздела или перераспределения земельных участков является нарушением указанных требований, т.е. ошибкой «регистрации».

Временный статус объекта недвижимости меняется на учтенный в случае осуществленной в отношении такого объекта недвижимости государственной регистрации прав.

Филиал учреждения для исправления таких ошибок «регистрации» рекомендует либо зарегистрировать право на «временный» земельный участок в установленном порядке, либо представить в орган регистрации прав соответствующий судебный акт, вступивший в законную силу, предписывающий органу регистрации прав снять с ГКУ такой «временный» земельный участок.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *В соответствии с п. 87 порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 16.12.2015 г. № 943, при внесении записей в кадастр недвижимости и реестр прав на недвижимость о земельных участках, образованных из земельных участков, одновременно вносятся данные об изменении преобразуемых (исходных) земельных участков, если такие земельные участки в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации являются измененными земельными участками.*

Вопрос: когда в ЕГРН будут вноситься сведения об изменении местоположения и уменьшении площади измененного земельного участка в случае образования из него земельных участков путем раздела с сохранением исходного: сразу после постановки на кадастровый учет образуемого земельного участка, или после осуществления регистрации прав на него? (примеры образуемых земельных участков без изменения сведений об изменяемом земельном участке - 23:38:0109064:236, 23:38:0150001:931, кроме того, из полученных в результате кадастрового учета не видно, что в данный участок был исходный земельный участок, сохраняющийся в измененных границах. В прошлом году в кадастровых паспортах такая информация была).

Ответ (И.И. Максименко): **Ответ подготовлен отделом нормализации баз данных Филиала.**

Статьей 14 Закона № 218-ФЗ установлены случаи, в которых подается заявление на одновременное осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также случаи, в которых подается заявление только для осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на объект недвижимости. В случае, когда в соответствии с требованиями указанной статьи Закона о регистрации в орган регистрации права поступает заявление об одновременном государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, в соответствии с частью 4 статьи 41, внесение изменений в сведения кадастра недвижимости о преобразуемом

земельном участке осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

При этом в настоящее время филиал учреждения при работе руководствуется Рекомендациями по переходному периоду, направленными ФГБУ «ФКП Росреестра», в соответствии с пунктом 1.5 которых при образовании земельного участка путем раздела, выдела, перераспределения, объединения, после регистрации права на образованный земельный участок в Информационной системе Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляется выгрузка сведений о правах и их импорт в Автоматизированную информационную систему государственный кадастр недвижимости. Таким образом, технологически процедура внесения изменений в преобразуемый земельный участок осуществляется после осуществления государственной регистрации прав на образованный земельный участок.

В отношении земельных участков, для которых предусмотрена возможность постановки на государственный кадастровый учет без одновременного осуществления государственной регистрации прав, внесение изменений в сведения кадастра недвижимости о преобразуемых земельных участках будет производиться после осуществления государственной регистрации прав на образованные земельные участки.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с частью 15 статьи 41 Закона о регистрации, если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка, указанного в части 14 настоящей статьи, не осуществлена государственная регистрация права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, аренды, доверительного управления, орган регистрации прав снимает такой земельный участок с государственного кадастрового учета.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:38:0109064:236 и 23:38:0150001:931, указанных в Вашем вопросе, сообщаем следующее.

Сведения о данных участках были внесены в кадастр недвижимости в результате рассмотрения заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, образованы были участки в результате раздела земельного участка, находящегося в государственной собственности, с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

В связи с тем, что в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:38:0109064:236 и 23:38:0150001:931, в соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 14 Закона о регистрации, было представлено заявление только о постановке на государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на них не была осуществлена.

На основании изложенного в настоящее время отсутствуют основания для внесения изменений в преобразуемые земельные участки, из которых были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 23:38:0109064:236 и 23:38:0150001:931. Соответствующие изменения будут внесены после осуществления государственной регистрации прав на образованные земельные участки с кадастровыми номерами 23:38:0109064:236 и 23:38:0150001:931.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *В кадастр недвижимости в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства вносятся сведения о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого оно расположено, и наоборот в отношении земельного участка вносятся кадастровые номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые расположены в его границах. Обычно такая информация вносится на основании межевых и технических планов, но возможно данная информация может быть внесена и из других источников. Есть случаи, когда здание и земельный участок связаны между собой ошибочно, причем эта ошибка может быть следствием ошибки кадастрового инженера, или же сотрудника, внесшего в кадастр недвижимости указанную запись. Прошу разъяснить, возможно ли каким-либо образом, кроме как подготовкой технического плана, исправить такую ошибку в случаях:*

а) в случае, когда ошибку допустил кадастровый инженер (например на земельном участке с кадастровым номером 23:38:0000000:3279 по сведениям кадастра недвижимости находится здание с кадастровым номером 23:38:0109059:11 (Школа № 10), которое на самом деле расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:38:0109059:7), б) в случае, когда ошибочная запись внесена не на основании документов, подготовленных кадастровым инженером (например на земельном участке с кадастровым номером 23:38:0117056:15 по сведениям кадастра недвижимости находятся здания 23:38:0117056:61 (литер Аа), 23:38:0117056:63 (литер I), 23:38:0117056:77 (литер E), 23:38:0117056:78 (литер Л), 23:38:0117056:79 (литер Д), 23:38:0117056:80 (литер Ж). На самом деле на рассматриваемом участке находится только объект литер Аа (:61), объекты :77, :78, :79, :80 расположены на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:38:0117056:86 (схему прилагаю), а объект :63 (башня связи) вообще находится в сквере через дорогу. Т. е. вышеуказанные объекты привязаны к земельному участку :15 ошибочно). Возможно ли в таком случае исправить информацию как тех. ошибку?

Ответ (И.И. Максименко): **Ответ подготовлен отделом нормализации баз данных Филиала.**

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:38:0000000:3279 сообщаем, что сведения о данном земельном участке были внесены в кадастр недвижимости в результате рассмотрения заявления о постановке на

государственный кадастровый учет объекта недвижимости и представленных с ним документов (межевой план). При этом в ЕГРН была внесена информация о расположении в пределах данного земельного участка объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:38:0109059:9, 23:38:0109059:13, 23:38:0109059:11, 23:38:0109059:10. Данные сведения были внесены в точном соответствии с представленным межевым планом, таким образом, технические ошибки в сведениях ЕГРН отсутствуют.

Согласно части 3 статьи 61 Закона о регистрации реестровой ошибкой является воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникающая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом о регистрации.

В случае выявления кадастровым инженером реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о кадастровых номерах объектов недвижимости, расположенных в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 23:38:0000000:3279, такая ошибка может быть исправлена на основании заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН, о внесении сведений в ЕГРН заинтересованным лицом, о внесении в ЕГРН записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в ЕГРН сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ», и необходимых для кадастрового учета, в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона о регистрации документов, в том числе межевого плана, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке». При этом указанные документы должны быть

представлены в орган кадастрового учета лицами, указанными в статье 15 Закона о регистрации.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:38:0117056:15 сообщаем в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, в пределах данного земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:38:0117056:61, 23:38:0117056:63, 23:38:0117056:80, 23:38:0117056:78, 23:38:0117056:79, 23:38:0117056:77. Информация о данных объектах недвижимости была внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (далее – ЕГРОКС) в соответствии с Правилами ведения ЕГРОКС, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.09.2006 № 268, (далее – Правила № 268) при постановке на государственный технический учет объектов капитального строительства в результате рассмотрения заявлений о постановке на технический учет объектов капитального строительства и представленных с ними технических паспортов. В дальнейшем, в соответствии с частью 3 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) (в редакции документа, действовавшей на момент внесения сведений) и пунктом 5 Порядка включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1, сведения об указанных объектах были внесены в кадастр недвижимости.

Необходимо отметить, что сведения о расположении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:38:0117056:61, 23:38:0117056:63, 23:38:0117056:80, 23:38:0117056:78, 23:38:0117056:79, 23:38:0117056:77 в пределах земельного участка с кадастровым номером 23:38:0117056:15 были внесены в ЕГРОКС, а затем в кадастр недвижимости, в полном соответствии с вышеуказанными техническими паспортами, представленными с заявлениями о постановке на технический учет объектов капитального строительства, таким образом, технические ошибки в сведениях ЕГРН о данных объектах недвижимости отсутствуют.

Для учета изменений объектов недвижимости с кадастровыми номерами 23:38:0117056:63, 23:38:0117056:80, 23:38:0117056:78, 23:38:0117056:79, 23:38:0117056:77 либо земельного участка с кадастровым номером 23:38:0117056:15 рекомендуем в порядке, предусмотренном Законом о регистрации, обратиться с соответствующим заявлением (заявлениями) и необходимыми для кадастрового учета документами.

Также необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 18 Правил № 268, в ЕГРОКС сведения о здании вносились из следующих источников:

- государственного земельного кадастра (в том числе и кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание (при его наличии));
- из технического паспорта и учетно-технической документации органов технической инвентаризации;

- из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним или учетно-технической документации органов технической инвентаризации (сведения о правах и правообладателях, отсутствующих в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним), предоставляемые физическими и юридическими лицами.

Также орган кадастрового учета руководствовался письмами нормативно-методического характера – Роснедвижимости от 11.10.2006 № АМ/1305, от 30.07.2008 № 11/0005, от 28.08.2008 № АМ/1580, Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю от 01.03.2010 № 09/1377, содержащими рекомендации и методику привязки информации об объектах капитального строительства к земельному участку при внесении сведений об объектах недвижимости в ЕГРОКС и указания в сведениях о таком объекте кадастрового номера земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости.

При внесении в ЕГРОКС сведений об объекте капитального строительства и наличии в техническом паспорте этого объекта, представленном для осуществления государственного технического учета, сведений о кадастровом номере земельного участка, в границах которого расположен данный объект, соответствующие сведения вносились в ЕГРОКС. При отсутствии в представленном техническом паспорте сведений о кадастровом номере земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости, сотрудниками органа кадастрового учета самостоятельно осуществлялась проверка на наличие сведений о таком земельном участке в государственном земельном кадастре по адресу, соответствующему адресу учитываемого объекта недвижимости, и при наличии в государственном земельном кадастре соответствующего земельного участка, сведения о кадастровом номере такого земельного участка вносились в состав сведений об объекте недвижимости.

При этом в случае, если при внесении связи в кадастр недвижимости в соответствии с вышеуказанными письмами и рекомендациями в распоряжении органа кадастрового учета отсутствовали документы, содержащие информацию о кадастровом номере земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости и адрес объекта недвижимости, и земельного участка, не соответствовал, то подобную ошибку можно квалифицировать как техническую.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *Для проведения кадастровых работ я попытался заказать сведения о координатах исходных пунктов. На мое обращение я получил письмо об отказе (от 20.02.2017 г. № 11-296/5135) в предоставлении запрашиваемой информации в связи с тем, что я не приложил к заявлению копию договора подряда на проведение кадастровых работ. В прошлом году (до вступления в силу нового закона о геодезии и картографии) сведения о координатах исходных пунктов давались на год. Теперь получается, чтобы произвести кадастровые работы на конкретный земельный участок я должен ждать целый месяц (2 недели на письма в обе стороны + 15 дней на*

предоставление информации) и запрашивать одни и те же пункты (естественно зная их координаты уже наизусть).

Прошу разъяснить, чем обусловлено требование о предоставлении договора подряда на конкретный объект (каким именно пунктом административного регламента) и нельзя ли как-нибудь упростить эту процедуру?

Ответ (С.В. Булах): В соответствии с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.12.2016 № 19-исх/17690-СМ/16 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – Управление) осуществляет функцию обеспечения заявителей координатами исходной геодезической основы в системе координат МСК-23 для проведения кадастровых и землеустроительных работ на территории Краснодарского края в рамках ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, в соответствии с пунктом 7.1.11 Типового положения о территориальном органе.

Оказание государственной услуги по предоставлению координат исходной геодезической основы в системе координат МСК-23 осуществляется в соответствии с Административным регламентом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» (далее – Регламент), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.11.2006 № 376.

Согласно п. 2.1 Регламента информация, содержащаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

Пунктом 2.1.3.4 вышеуказанного Регламента установлено, что в базе метаданных государственного фонда данных документы, относящиеся к категории ограниченного доступа, отмечены грифом "ДСП", секретно – "С", совершенно секретно – "СС".

Координаты пунктов исходной геодезической основы в системе координат МСК-23 для проведения кадастровых и землеустроительных работ на территории Краснодарского края являются материалами государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, и находятся на хранении в Управлении Росреестра с грифом – «ДСП».

Для получения документов государственного фонда данных, отнесенных к информации ограниченного доступа, в соответствии с п. 2.1.3 Регламента , заинтересованные лица обращаются лично и предоставляют следующие документы: заявление для получения документов государственного фонда данных; документ, удостоверяющий личность заинтересованного лица или его уполномоченного представителя; доверенность в установленных законом случаях; оригинал

документа, дающего право на получение документов государственного фонда данных, отнесенных к информации, доступ к которой ограничен, или копию указанного документа, засвидетельствованную нотариусом или иным надлежащим образом.

По мнению Управления, в качестве документа, дающего право на получение документов государственного фонда данных, отнесенных к информации, доступ к которой ограничен, можно предъявлять копию договора на выполнение работ.

В связи с тем, что координаты пунктов исходной геодезической сети предоставляются в виде выписки, гриф «ДСП» на исходящих документах не проставляется.

Выписка координат исходных пунктов предоставляется заявителю без указания сроков возврата и используется до минования надобности.

УТВЕРЖДЕНО:

Директор Филиала



А.А. Долгов

СЕКРЕТАРЬ

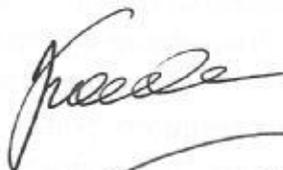
Заместитель начальника отдела
Контроля и анализа деятельности Филиала



С.И. Галацан

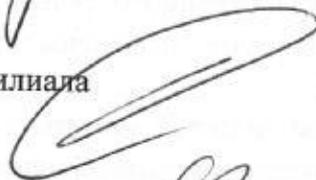
СОГЛАСОВАНО

Заместитель директора Филиала



З.Н. Кадошникова

Начальник отдела обеспечения
учетно-регистрационных действий № 1 Филиала



И.И. Максименко

Начальник отдела обеспечения
ведения ЕГРН Филиала



М.А. Киселева

Начальник отдела нормализации баз данных



В.А. Шмелев

**Текст выступления директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю А.А. Долгова**

Добрый день, уважаемые коллеги!

Рад приветствовать Вас на нашей очередной встрече.

Уже по сложившейся традиции хотелось бы провести небольшой обзор наиболее значимых изменений в законодательстве, касающихся нашей с Вами работы.

Итак:

1. С начала марта 2017 года на сайте Росреестра стали доступны сервисы для получения в электронном виде всех наиболее востребованных государственных услуг Росреестра – регистрация прав, кадастровый учет и получение сведений из ЕГРН в соответствии с Законом о регистрации.

Запуск сервисов по подаче документов на кадастровый учет и регистрацию прав через Интернет позволяет гражданам и бизнесу напрямую обратиться в Росреестр за получением одной из наиболее востребованных услуг ведомства. Благодаря сервису заявители могут не терять время на визит в офис и не зависеть от действий чиновника.

Ранее на сайте Росреестра был открыт доступ к сервисам, которые позволяют подать документы на государственную регистрацию прав и получить актуальную информацию из ЕГРН. В «Личном кабинете правообладателя», запущенном в начале текущего года, доступен сервис «Офисы и приемные. Предварительная запись на прием», который предоставляет заявителю возможность заранее спланировать визит в офис Федеральной кадастровой палаты для получения услуг Росреестра.

Также на сайте открыт доступ к сервисам, которые позволяют получать информацию о ходе оказания услуги («Проверка исполнения запроса (заявления)»), проверить корректность электронной подписи и распечатать полученную в электронном виде выписку («Проверка электронного документа»).

Также с 3 марта открыт сервис получения сведений путем доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). Данный сервис позволяет получить сведения из ЕГРН в максимально короткие сроки.

«Ключи доступа» к информационным ресурсам Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости, полученные до 1 января 2017 года, действуют до 1 июля 2017 года и могут быть использованы для получения сведений ЕГРН посредством доступа к ФГИС ЕГРН.

2. 25.03.2017 вступает в силу приказ Минэкономразвития РФ от 16.02.2017 № 62 «О перечне сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и используемых для целей обновления единой электронной картографической основы».

Приказом утверждается перечень следующих сведений, содержащихся в ЕГРН и используемых для целей обновления единой электронной картографической основы.

1) Сведения о границах:

- координаты характерных точек Государственной границы РФ;
- координаты характерных точек границы между субъектами РФ;
- координаты характерных точек границы населенного пункта.

2) Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства:

- координаты характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;

- вид объекта недвижимости (здание, сооружение, объект незавершенного строительства);

- адрес;

- наименование (при наличии такого наименования);

а) в отношении зданий:

- материал наружных стен;

- назначение (нежилое, жилое);

- количество этажей, в том числе подземных этажей, при наличии этажности;

б) в отношении сооружений:

- тип и значение основной характеристики (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, площадь застройки, количество этажей, в том числе подземных этажей, при наличии этажности у сооружения, высота);

- назначение.

3) Сведения о водных объектах:

- тип и наименование (при наличии) поверхностного водного объекта;

- координаты характерных точек береговой линии (границы водного объекта).

3. С 01.07.2017 вступает в силу Постановление Правительства РФ от 07.03.2017 № 269, которым установлен дополнительный перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта подготовка документации по планировке территории не требуется.

Пунктом 5 части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса установлено, что подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, в том числе если планируются строительство, реконструкция линейного объекта. При этом если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов, подготовка документации по планировке территории не требуется. Также указано, что Правительством РФ могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

Еще несколько слов о проектах нормативных актов, внесенных на рассмотрение за последний период:

1. Проекты Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»:

- в части переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме).

С инициативой восполнить пробел в законодательстве и урегулировать отношения по переустройству и перепланировке нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, выступили депутаты Госдумы РФ. Для этого разработчики документа предлагают внести изменения в ряд статей Жилищного кодекса и распространить действующие правила по согласованию перепланировок и переобустройств жилых помещений на нежилые.

Документом предполагается наделить соответствующими контролирующими полномочиями органы местного управления.

Также планируется уточнить, что заявления о фактах самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения и нежилого помещения в многоквартирном доме могут стать основанием для внеплановой проверки органов госжилнадзора.

Кроме того, предлагается дополнить перечень документов, предоставляемых при проведении переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в многоквартирном доме, протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или письменные решения таких собственников. Его необходимо будет получить, если переустройство и (или) перепланировка помещения невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме или использования части такого имущества.

- в части легитимизации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно проекту общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится для согласования:

- изменения размера общего имущества многоквартирного дома при проведении перепланировки;

- перевода жилого помещения в нежилое и определения его функционального назначения;

- изменения функционального назначения помещения, в отношении которого был осуществлен перевод.

При этом для общего собрания, проводимого по указанным вопросам, предлагается установить специальные правила.

2. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ».

Проектом предусматривается внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ, КоАП РФ, федеральные законы «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» и «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

В частности:

- предусматриваются условия, при которых проектная документация в порядке, установленном Правительством РФ, может быть признана экономически эффективной проектной документацией повторного использования (в том числе при условии ее соответствия установленным Правительством РФ критериям экономической эффективности, подтвержденного положительным заключением государственной экспертизы проектной документации, наличия у РФ, субъекта РФ или муниципального образования исключительного права на проектную документацию и др.);

- уточняются требования к карте градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки, порядку организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории, а также перечню разделов, включаемых в состав проектной документации объектов капитального строительства при архитектурно-строительном проектировании;

- предусматривается создание государственной информационной системы автоматизированной информационно-аналитической поддержки в области градостроительной деятельности, а также устанавливается административная ответственность за нарушение сроков направления сведений и документов для размещения в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

С указанными проектами Вы можете ознакомиться на сайте www.garant.ru и www.consultant.ru.

Заканчивая выступление, благодарю за внимание и предоставляю слово моим коллегам!

Текст выступления начальника отдела обеспечения учетно-регистрационных действий № 1 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю И.И. Максименко

В связи с вступлением в силу с 01.01.2017 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» форму и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке регламентирует Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ № 921).

Проанализировав межевые планы, представленные в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) в период с 01.01.2017, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастровых инженеров после 01.01.2017, отмечаем наиболее часто встречаемые типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов:

1) нарушение пункта 29 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом № 921 (далее – Требования), при заполнении реквизита 3 раздела «Общие сведения о кадастровых работах», а именно:

- отсутствие в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» в отношении физического лица страхового номера индивидуального лицевого счета (при его отсутствии – наименования и реквизита документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой),

- в случаях внесения в реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице отсутствие в составе межевого плана согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных, в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

2) нарушение пункта 30 Требований при заполнении реквизита 4 «Сведения о кадастровом инженерере» раздела «Общие сведения о кадастровых работах», а именно отсутствие:

- номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность,
- страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС),
- номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ.

Кроме того, при оформлении межевых планов следует обратить внимание, что в связи с вступлением в силу Приказа № 921 и Приказа № 735 установлена новая форма акта согласования местоположения границ земельных участков и извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков.

Хотелось бы также отметить, что при подготовке межевых планов часто выявляются случаи, когда при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» не указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с пунктом 61 Требований в графе «3» реквизита «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» необходимо указывать следующие сведения о правообладателях смежных земельных участков:

- в отношении физического лица – фамилия, имя и отчество (отчество указывается при наличии);
- **вид права;**
- адрес (адрес электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, при наличии таких сведений.

При этом согласно пункту 62 Требований сведения, указанные в пункте 61 Требований, за исключением адреса (адреса электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, **вносятся в межевой план на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) или документов, подтверждающих права на земельные участки**, в том числе возникшие в силу федерального закона, вне зависимости от момента государственной регистрации таких прав. При этом в реквизите «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» реквизиты таких документов приводятся только в случае отсутствия соответствующих сведений в ЕГРН.

Следует отметить, что часто кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов информация о виде права и реквизитах документов,

подтверждающих права на земельные участки в межевом плане не указывается, при этом в акте согласования местоположения границы земельного участка содержатся подписи заинтересованных лиц, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается информация об отсутствии у заинтересованных лиц правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документов, либо об отказе заинтересованных лиц в предъявлении таких документов кадастровому инженеру.

В этой связи обращаем внимание, что согласно части 11 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) при проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан, в том числе проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей.

Кроме того, согласно части 12 статьи 39 Закона № 221-ФЗ при проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в ЕГРН).

Таким образом, лица, не представившие документы, подтверждающие права на соответствующие земельные участки, не вправе участвовать в согласовании местоположения границ земельных участков.