

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии» по
Тюменской области
(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области)

ПРОТОКОЛ

совещания с представителями кадастровых инженеров

16.09.2015

№ 4-КИ

г. Тюмень

Присутствовали:

Заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	С.Н. Веприкова
Заместитель директора филиала – главный технолог ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Ю.Ю.Стробыкина
Начальник отдела кадастрового учета № 1 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Л.Г. Безгодова
Начальник отдела кадастрового учета № 2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области	Г.Л. Барнашева
Представитель СРО НП «ТПКИ»	Л.Н. Ароян
Представитель СРО НП «ТПКИ»	И.М. Костарева
Руководитель Тюменского подразделения СРО НП «Кадастровые инженеры»	Н.В. Калюкина
Представитель СРО НП «Кадастровые инженеры»	К.Н. Колосов
Представитель СРО НП «Кадастровые инженеры»	А.В. Малышкина

Рассмотренные вопросы и принятые решения:

- 1. О порядке подготовки проекта межевания земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, утверждаемого решением собственника земельной доли (долей).**

Форма и требования к подготовке проекта межевания земельных участков утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков» от 03.08.2011 № 388 (далее – Требования № 388).

В соответствии с п.4 Требований № 388, проектом межевания определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей.

В соответствии с п. 2 ст. 13 Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в индивидуальном порядке.

Согласно п. 4 ст. 13 Закона об обороте, если решение общего собрания участников долевой собственности, которым утверждается проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей долевой собственности на образуемые земельные участки, отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

В соответствии с ч. 9 ст. 13.1 Закона об обороте, Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Извещение о необходимости согласования Проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, в районной (городской) газете, издаваемой на территории соответствующего муниципального образования, в границах которого находится земельный участок (п.5 ст.8 Закона Тюменской области от 03.11.2003 № 170 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планирования их использования»).

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании Проекта межевания земельного участка в соответствии с п. 9 - 11 ст. 13.1 Закона об обороте от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Согласно п.13 ст.13.1 Закона об обороте возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка, к возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

В соответствии с п.20 Требований № 388, в заключении кадастрового инженера о снятии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка в виде связного текста приводятся **сведения о лице, представившем соответствующие возражения, причины его несогласия с предложенными размером и местоположением границ образуемого земельного участка, а также информация о способе устранения таких причин.** Заключение кадастрового инженера о снятии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка **подписывается лицом, снявшим ранее представленные возражения** (с указанием его фамилии, инициалов и даты подписания), **и кадастровым инженером** (с указанием его фамилии, инициалов и даты подписания). Подпись кадастрового инженера заверяется его печатью.

Проект межевания должен быть прошит и скреплен подписью и оттиском печати кадастрового инженера. Подпись и оттиск печати кадастрового инженера проставляются на

титульном листе Проекта межевания, на Проектном плане и на обороте последнего листа Проекта межевания (п.12 Требований № 388).

Согласно п.13 Требований № 388, проект межевания оформляется с применением средств компьютерной графики. При оформлении Проекта межевания также может применяться комбинированный способ. Внесение текстовых сведений вручную (от руки) производится разборчиво тушью, чернилами или пастой синего цвета. Опечатки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления не допускаются. Все исправления в Проекте межевания должны быть заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера.

В соответствии с п.18 Требований № 388, **в состав приложения Проекта межевания, утверждаемого решением собственника земельной доли или земельных долей, включаются:**

1) все поступившие кадастровому инженеру, подготовившему Проект межевания, возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка (при их наличии), оформленные в соответствии с пунктом 13 статьи 13.1 Закона об обороте;

2) заключение кадастрового инженера о снятии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка (при наличии возражений, указанных в подпункте 1 настоящего пункта);

3) заключение кадастрового инженера об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, представляемых в соответствии с пунктами 13 и 14 статьи 13.1 Закона об обороте (при отсутствии возражений, указанных в подпункте 1 настоящего пункта);

4) заверенные кадастровым инженером копии документов, удостоверяющих права на земельную долю или земельные доли, в счет которых выделяется земельный участок;

5) копия извещения о необходимости согласования Проекта межевания, предусмотренного пунктом 10 статьи 13.1 Закона об обороте (если такое извещение направлялось участникам долевой собственности);

6) копия страницы печатного издания, содержащей извещение о необходимости согласования Проекта межевания, предусмотренное пунктом 10 статьи 13.1 Закона об обороте, и копия первого листа, содержащего реквизиты печатного издания (если такое извещение было опубликовано в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации).

Согласно перечисленным требованиям окончательная редакция Проекта межевания, утверждаемого решением собственника земельной доли или земельных долей, подготавливается после завершения предусмотренных процедур по согласованию размера и местоположения границ образуемого земельного участка и снятию поступивших возражений, с включением в состав приложения к Проекту межевания соответствующих заключений кадастрового инженера.

Кроме того, следует обратить внимание на следующее.

В соответствии с п. 27 Требований № 388, пояснительная записка оформляется кадастровым инженером в виде связного текста, включающего в том числе:

- сведения о соответствии образуемых земельных участков требованиям действующего законодательства, в частности о соответствии установленным предельным (минимальным и максимальным) размерам;

- реквизиты закона субъекта Российской Федерации или иного изданного в соответствии с законодательством Российской Федерации нормативного правового акта, которым установлены требования к предельным (минимальным и максимальным) размерам земельных участков;

- иную информацию по усмотрению кадастрового инженера, обосновывающую результаты выполненных работ (например, **расчет размеров образуемых и измененных земельных участков, размер долей в праве общей долевой собственности**).

На основании указанных выше требований и с учетом вопросов, возникающих в практике подготовки проектов межевания, при подготовке Проекта межевания, утверждаемого решением собственника земельной доли или земельных долей, кадастровым инженерам рекомендуется:

- в случае, если первоначально планировалось утверждение проекта межевания общим собранием участников долевой собственности и публиковалось в СМИ извещение об ознакомлении с проектом межевания и о проведении собрания, но такое собрание не состоялось, то для образования земельного участка путем выдела в счет земельной доли (долей) в индивидуальном порядке **публиковать в СМИ новое извещение о необходимости согласования Проекта межевания**, подготовленного на основании договора с собственником земельной доли или земельных долей (с соблюдением требований к содержанию извещения согласно подпунктам 1-4 пункта 8, пунктам 9, 10, 11 статьи 13.1 Закона об обороте);

- если при поступлении возражений относительно размера и местоположения границ образуемого земельного участка с целью снятия таких возражений изготавливается новая редакции соответствующих разделов Проекта межевания, содержащих измененные сведения о местоположении границ и размере образуемого земельного участка, **публиковать повторно извещение о необходимости согласования такого Проекта межевания по истечении тридцатидневного срока с даты опубликования предыдущего извещения, при наличии участников долевой собственности**, которые не выдвигали указанных возражений по предыдущей редакции Проекта межевания и, соответственно, с которыми местоположение границ и размер образуемого земельного участка, установленные в новой редакции Проекта межевания, подлежат согласованию, предусмотренному ч. 9 ст. 13.1 Закона об обороте;

- включать в приложение к Проекту межевания копии всех публикаций о необходимости согласования Проекта межевания;

- включать в приложение к Проекту межевания все заключения кадастрового инженера о снятии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка;

- в заключении кадастрового инженера о снятии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка указывать дату подготовки такого заключения;

- на титульном листе Проекта межевания: в реквизите «3 (сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания)» указывать дату не позднее даты, указанной на титульном листе Проекта межевания в реквизите «5»;

- на титульном листе Проекта межевания в реквизите «4 (сведения о кадастровом инженере)» указывать дату подготовки первой редакции Проекта межевания, которая должна предшествовать дате опубликования в СМИ первого извещения о необходимости согласования Проекта межевания;

- после формирования в полном объеме Проекта межевания (после завершения процедуры согласования) со всеми необходимыми приложениями на обороте последнего листа Проекта межевания указывать дату подготовки окончательной редакции Проекта межевания, которая должна быть после даты завершения процедуры согласования Проекта межевания и не ранее даты утверждения Проекта межевания собственником земельной доли (долей);

- в разделе проекта межевания «Пояснительная записка» указывать информацию в соответствии п. 27 Требований № 388, а также дополнительную информацию (например, размер долей в праве общей долевой собственности и, при необходимости, в установленных законом случаях – расчет размера образуемого земельного участка);

- по возможности включать в состав приложения к Проекту межевания картографический материал, если он использовался при подготовке Проекта межевания (п.17 Требований № 388);

- обратить внимание на оформление раздела «Исходные данные» (он должен содержать информацию, предусмотренную п.п. 28, 29 Требований № 388);

- раздел графической части Проекта межевания «Проектный план» оформлять в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктами с 50 по 56 Требований № 388.

2. О документах, подтверждающих соблюдение установленного законом порядка извещения заинтересованного лица о согласовании границ земельного участка.

В соответствии с ч.3 ст.40 Закона о кадастре, если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного настоящим Федеральным законом порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

С целью подтверждения надлежащего извещения заинтересованных лиц о проведении согласования границ земельного участка, с учетом п. 25 Требований к подготовке межевого плана, утв. приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412, могут представляться:

- копии документов о направлении извещения, позволяющие идентифицировать адресата, содержание извещения (в т.ч. сведения о кадастровом номере земельного участка, в отношении которого проводится согласование), идентификационный номер почтового отправления;
- скриншот с официального сайта «Почта России» по идентификационному номеру почтового отправления, с информацией о дате получения отправления.

3. О видах этажей в здании/сооружении.

В соответствии со сводом правил 118.13330.2012 **СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»** при определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

В приложении Б (обязательное) даны определения этажей.

Техническое подполье: пространство между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта для размещения трубопроводов инженерных систем.

Этаж технический: этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций. Пространство для прокладки коммуникаций высотой менее 1,8 м этажом не является.

В соответствии со сводом правил 54.13330.2011 **СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»** при определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

В приложении Б (справочное) даны определения этажей.

Этаж технический: этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является

Таким образом, согласно СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» **техническое подполье** включено в определение технического этажа и учитывается при определении общего количества этажей жилого здания, а согласно СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» техническое подполье не указано в качестве технического этажа и, следовательно, не должно учитываться при определении количества этажей нежилого здания.

Вместе с тем, в определении технического подполья в СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» указан отличительный признак – снизу оно не имеет строительной конструкции (пола), а ограничено поверхностью грунта.

Возникает вопрос: если техническое подполье имеет снизу пол (строительную конструкцию) и высоту более 1,8 м, включается ли оно в общее количество этажей здания (сооружения) как нежилого, так и жилого назначения в качестве технического этажа. И наоборот, если техническое подполье не имеет пола (строительной конструкции), то независимо от высоты не должно включаться в общее количество этажей здания (сооружения).

На основании изложенного принято решение поручить представителю СРО НП «ТПКИ» (И.М. Костарева) подготовить письменное обращение в Министерство экономического развития Российской Федерации по вопросу подготовки технического плана здания/сооружения в части включения в общее количество этажей технического подполья.

Заместитель директора филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области

С.Н Веприкова

Представитель СРО НП «ТПКИ»

Л.Н. Ароян

Руководитель
подразделения по Тюменской области
СРО НП «Кадастровые инженеры»

Н.В. Калюкина