

ОБЗОР
разъяснений Минэкономразвития России
в сфере кадастровой деятельности, кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости
(апрель-май)

	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
1.	Об уточнении местоположения границ ранее учтенных объектов недвижимости	<p>С 1 января 2018 г. вступил в силу Закон № 218-ФЗ, которым сведения Единого государственного реестра прав на недвижимость и государственного кадастра недвижимости объединены в единую федеральную систему – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).</p> <p>В соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p> <p>В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. Объекты недвижимости, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 18.04.2017 № ОГ-Д23-4496</p>

соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не предусматривается требований к правообладателям земельных участков, являющихся ранее учтенными объектами недвижимости, по определению местоположения их границ и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим данные процедуры осуществляются на усмотрение правообладателей таких объектов.

При отсутствии сведений о таких объектах в Едином государственном реестре недвижимости сведения о них могут быть внесены в ЕГРН согласно статье 69 Закона № 218-ФЗ на основании представленного в орган регистрации прав заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и документа, устанавливающего или подтверждающего право на такой объект недвижимости (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Отсутствие в таком документе сведений о местоположении границ (контура) объекта недвижимости не является основанием для принятия решения об отказе во внесении сведений о таком объекте недвижимости в ЕГРН (часть 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ). Представление в указанном случае межевого плана земельного участка не требуется.

Следует учитывать, что Законом № 218-ФЗ не ограничен перечень вышеуказанных документов, представляемых в качестве оснований для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости. В связи с этим сведения о ранее учтенном объекте недвижимости могут быть внесены в ЕГРН на основании любого документа, устанавливающего или подтверждающего право заинтересованного лица на соответствующий объект недвижимости, при этом такой документ должен быть выдан уполномоченным органом (организацией), отвечать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания.

Уточнение местоположения границ земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном частью 10 статьи 22, частями 1 и 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, статьями 39 и 40 Закона № 221-ФЗ, и сроками не ограничивается.

2.	<p>Об использовании сведений ЕГРН при выполнении кадастровых работ и внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости</p>	<p>Согласно части 4 статьи 24 Закона № 218-ФЗ в графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса на земельном участке.</p> <p>В соответствии с пунктом 19 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, технический план объекта недвижимости составляется на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, об объектах недвижимости, входящих в его состав (для единого недвижимого комплекса) или расположенных в нем, а также о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости, земельном участке; если объект недвижимости расположен на нескольких участках, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости.</p> <p>Таким образом, в случае, если земельный участок, в пределах которого располагается объект капитального строительства (здание, сооружение, объект незавершенного строительства или единый недвижимый комплекс), сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет, полагаем, что подготовка технического плана объекта недвижимости должна осуществляться на основании выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке. Если же земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет либо в ЕГРН содержатся сведения о земельном участке, но местоположение границ его не установлено, при подготовке технического плана в силу положений Закона № 218-ФЗ используется кадастровый план соответствующей территории.</p> <p>Таким образом, вопрос об использовании выписки из ЕГРН о земельном участке, либо кадастрового плана территории, либо кадастровый выписки из ЕГРН и кадастрового плана территории решается кадастровым инженером исходя из конкретной ситуации, в которой выполняются кадастровые работы.</p> <p>В соответствии с частями 1, 4, 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ: права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.04.2017 № ОГ-Д23-3931</p>
----	--	---	--

		<p>недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей; технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Закона № 221-ФЗ, признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества; в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 Закона № 218-ФЗ запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ, в течение пяти рабочих дней со дня получения им указанных запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН. Таким образом, сведения о ранее учтенном объекте недвижимости могут быть внесены в ЕГРН в порядке, установленном пунктом 3 части 5, части 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ без осуществления государственной регистрации прав.</p>	
3.	<p>О порядке раздела жилого дома и земельного участка</p>	<p>В силу положений пункта 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся самостоятельные целые вещи, такие как здание, сооружение, объекты незавершенного строительства, исключение предусмотрено только в отношении помещений и машино-мест (пункт 1 статьи 130 ГК РФ, пункт 14 части 2 статьи 2 Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»). Часть жилого дома не поименована в гражданском законодательстве в качестве объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации. При этом 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).</p> <p>Таким образом, 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). При этом отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 07.04.2017 № ОГ-Д23-3939</p>

характеристик в качестве такового, и не наделяет его признаками отдельно стоящего здания.

Однако, следует учитывать что согласно части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») не допускаются.

Положениями Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в редакции до 1 января 2017 г.) также не предусматривалась возможность государственного кадастрового учета частей индивидуального жилого дома или квартир (помещений, комнат) в таких домах. Относительно раздела жилого дома отмечаем. Принимая решение о «разделе» жилого дома, необходимо иметь в виду положение абзаца второго пункта 3 статьи 252 ГК РФ, согласно которому, если выдел доли в натуре не допускается законом, собственник, выделяющий свою долю в натуре, имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности, а также статьи 133 ГК РФ.

Таким образом, выдел доли из общего имущества в натуре возможен в отношении не каждой недвижимой вещи. При этом согласно пункту 35 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

При этом с учетом положений пункта 1 статьи 247 ГК РФ, пункта 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8, невозможность выдела доли из имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре, в том числе и в случае, указанном в пункте 3 статьи 252 ГК РФ, не исключает права участника общей долевой собственности заявить

требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Вместе с тем в случае если в отношении здания в силу его архитектурно-конструктивных особенностей не может быть осуществлен раздел, следует принимать во внимание, что здание, являясь объектом капитального строительства, может быть реконструировано таким образом, что бы его раздел стал возможным.

В силу положений Закона № 218-ФЗ при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

Таким образом, а также с учетом пункта 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г., в целях раздела здания необходимо обеспечить физическую автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга. 4 Порядок осуществления реконструкции объектов капитального строительства регулируется положениями ГрК РФ.

При этом следует учитывать, что применительно к рассматриваемому в обращении случаю, упрощенная процедура согласования органами власти строительства (реконструкции) предусмотрена законодательством в отношении строений, располагаемых на садовых и дачных земельных участках (не требуется разработки проектной документации и получения разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию), объектов индивидуального жилищного строительства (не требуется разработки проектной документации и получения разрешения на ввод в эксплуатацию). В отношении жилых домов блокированной застройки согласование органами власти строительства (реконструкции) осуществляется в общем порядке, предусмотренном статьями 48, 49, 51, 55 ГрК РФ (требуется подготовка проектной документации, получение разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию). Также обращаем особое внимание, что решая вопрос о

разделе здания, необходимо одновременно решать вопрос относительно того, возможно ли осуществление указанных действий на земельном участке, на котором расположено соответствующее здание (с учетом, например, требований к минимальному размеру земельного участка), а также соотносятся ли указанные действия с видом разрешенного использования такого земельного участка.

Учитывая изложенное, для того, чтобы «разделить в натуре» указанное в обращении здание (индивидуальный жилой дом) на блоки жилого дома блокированной застройки, может потребоваться осуществить в установленном законом порядке его реконструкцию, в результате которой будет создано здание «жилой дом блокированной застройки». Требования к жилым домам блокированной застройки содержатся в Своде правил № 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», утвержденном приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. № 789).

В случае, если в отношении здания строительных работ по его физическому разделу не требовалось и не производилось, в целях обоснования кадастровым инженером кадастровых работ в разделах «Заключение кадастрового инженера» технических планов, в том числе могут быть указаны реквизиты заключения по итогам проведенного технического обследования образованных зданий, подтверждающего автономность эксплуатации таких зданий, подготовленного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющим выданные саморегулируемой организацией, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций, свидетельства о допуске к таким видам работ, согласно которому образованные в результате раздела здания имеют возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных 5 образованных в результате такого раздела объектов. Копия такого заключения включается в приложение к техническим планам. Приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 утверждены форма технического плана и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений; согласно пункту 17 названных Требований при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости) технический план оформляется в виде одного документа; при этом количество разделов «Описание местоположения объекта недвижимости», «Характеристики объекта недвижимости», «Заключение кадастрового инженера» (при необходимости), «Схема геодезических построений», «Схема», «Чертеж», «План этажа (этажей), План части этажа

		<p>(этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения» (в отношении технического плана помещения, машино-места с учетом пункта 7 указанных Требований), должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости; названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого образуемого объекта недвижимости.</p> <p>На основании статьи 41 Закона № 218-ФЗ: в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости (часть 1); снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (часть 3). Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, установлены статьей 15 Закона № 218-ФЗ. Обращаем также внимание, что вопросы строительства, реконструкции объектов капитального строительства отнесены к компетенции Минстроя России в соответствии пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038. В этой связи за разъяснениями относительно особенностей осуществления работ по реконструкции объектов капитального строительства с целью их раздела в конкретном случае полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.</p>	
4.	<p>О наименования здания; изменении назначения помещения или здания; жилого строения</p>	<p>Относительно наименования здания.</p> <p>В соответствии с пунктом 11 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся в качестве дополнительных сведения о наименовании здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования.</p> <p>Согласно частям 2, 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ внесение сведений в ЕГРН дополнительных сведений об объекте недвижимости осуществляется органом регистрации прав:</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 24.04.2017 № ОГ-Д23-4974</p>

в порядке межведомственного информационного взаимодействия;
в уведомительном порядке в случаях, установленных Законом № 218-ФЗ.

Также следует учитывать, что в настоящее время законодательством Российской Федерации не урегулированы на комплексной и системной основе правила присвоения наименований объектам недвижимости. В связи с этим положениями Закона № 218-ФЗ не предусмотрено норм о внесении изменений в части наименования объекта недвижимости. Соответствующие положения, по мнению Департамента недвижимости, могут быть предусмотрены в Законе № 218-ФЗ только после урегулирования на законодательном уровне вопросов, связанных с присвоением наименований объектам недвижимости.

Относительно изменения назначения помещения или здания.

В соответствии с пунктами 9, 10, 11 части 5 статьи 8 Закон № 218-ФЗ в ЕГРН вносятся в качестве дополнительных сведения в том числе о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание; о назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение; о наименовании здания при наличии такого наименования. При этом по заявлению собственника объекта недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета могут быть изменены только основные сведения об объекте недвижимости, к числу которых назначение здания, помещения, а также наименование здания не относятся.

При этом ЖК РФ определен порядок изменения назначения помещений (глава 4), однако порядок изменения назначения здания законодательством Российской Федерации не установлен. Кроме того, необходимо учитывать, что изменение назначения помещения в здании не влечет изменение назначения здания, в котором таком помещении расположено.

В этой связи, согласно части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение (если не требуется проведение работ по перепланировке) или об утверждении акта приемочной комиссии (в случае проведения работ по перепланировке).

В случае, если указанные в частях 1, 5, 7 – 9, 12, 13 статьи 32 Закона № 218-ФЗ сведения не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 Закона № 218-ФЗ, заинтересованное лицо вправе в порядке установленном для представления

заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования (часть 1 статьи 33 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 33 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления о внесении соответствующих сведений в ЕГРН, самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

Относительно жилого строения.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 г. № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Постановление № 7-П) в связи с жалобами ряда граждан» признано не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 27 (часть 1) и 55 (часть 3), абзац второй статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) в той части, в которой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Согласно статье 1 Закона № 66-ФЗ жилые строения могут размещаться как на садовых, так и на дачных земельных участках.

При этом как отмечено в Постановлении № 7-П ЖК РФ прямо не предусматривает возможность переоформления жилых строений в жилые дома.

Исходя из того, что жилищное законодательство и законодательство о градостроительной деятельности являются сферой совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, субъекты Российской Федерации вправе осуществить надлежащее правовое регулирование, определив порядок признания жилых строений на садовых, дачных земельных участках пригодными для постоянного проживания, а органы местного самоуправления – утвердить, как это предусмотрено в статье 32 ГрК РФ, правила землепользования и застройки.

		До принятия соответствующих нормативных актов признание жилых строений пригодными для постоянного проживания может осуществляться судами общей юрисдикции в порядке установления фактов, имеющих юридическое значение (глава 28 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).	
5.	Об особенностях государственного кадастрового учета части объекта недвижимости	<p>Документы-основания для подготовки технического плана здания предусмотрены статьями 24, 40, 70, 71 Закона № 218-ФЗ, пунктом 20 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования к подготовке ТП).</p> <p>В частности, согласно пункту 20 Требований к подготовке ТП в отношении объектов недвижимости, законченных строительством до 1917 года, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании Декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости либо правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, или уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости.</p> <p>В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 14, части 3 статьи 40 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета всех помещений осуществляется по заявлению собственника здания (сооружения), если право собственности на здание зарегистрировано, к которому прилагается технический план здания, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета всех помещений сведения.</p> <p>Вопрос подтверждения органу регистрации прав факта отсутствия необходимых для выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана документов законодательством Российской Федерации не урегулирован.</p> <p>В силу части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.</p> <p>Статьей 607 ГК РФ установлено, что:</p> <p>в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания,</p>	Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 04.04.2017 № Д23и-1881

сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования;

в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации осуществляется органом регистрации прав в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта существования предмета сделки).

При учете зданий, сооружений, помещений в них (в связи с образованием, изменением характеристик либо прекращением существования объекта недвижимости) описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

При этом в соответствии с пунктами 19, 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случаях, если:

объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ;

помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

Отдельные конструктивные элементы здания (фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, кровли (крыши), полы, проемы, отделка, внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование) действующим законодательством не отнесены к объектам недвижимого имущества, вследствие чего такие объекты в силу Закона № 218-ФЗ не подлежат и кадастровому учету. Вещные (и иные) права на них также не подлежат и государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ, поскольку в силу пункта 4 части 3 статьи 14

Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая положения части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ, пункта 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», части недвижимого имущества - обособленные и/или изолированные помещения в зданиях, сооружениях - могут быть объектом аренды, если, как следует из статьи 607 ГК РФ, они являются индивидуально-определенными вещами.

Если предметом договора аренды будет являться не поставленная на кадастровый учет часть поставленного на кадастровый учет помещения, то необходимо одновременное осуществление государственного кадастрового учета такой части и государственной регистрации ее аренды. При этом для осуществления кадастрового учета части помещения необходима подготовка технического плана помещения, содержащего сведения об образуемой части.

Исходя из части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет в связи с образованием части помещения и государственная регистрация аренды осуществляются на основании заявления собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

При этом с учетом части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Если сведения о части помещения содержатся в ЕГРН, государственная регистрация ограничения осуществляется без государственного кадастрового учета. В таком случае, принимая во внимание часть 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, с заявлением в орган регистрации прав вправе обратиться:

правообладатель объекта недвижимости и (или) лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ;

стороны договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ.

Как представляется, в случае изменения конфигурации и площади части помещения речь должна идти об образовании новой части помещения, сведения о которой, в том числе ее обозначение, должны указываться в техническом плане в соответствии с пунктом 45 Требований к подготовке ТП. При этом ранее сформированная и учтенная в ЕГРН часть объекта недвижимости должна быть снята с кадастрового учета в связи с изменением предмета аренды (одновременно с государственной регистрацией дополнительного соглашения к договору аренды или государственной регистрацией нового договора аренды и прекращения (расторжения) прежнего).

В силу части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 названной статьи.

Поскольку договор аренды (если его срок более одного года) подлежит государственной регистрации, учет части объекта недвижимости и государственная регистрация аренды будут осуществляться одновременно. Исходя из пункта 46 Требований к подготовке ТП, включение в состав приложения технического плана копии договора аренды в рассматриваемом случае не требуется.

Перечень сведений о представителе правообладателя объекта недвижимости, в том числе лице, имеющем право действовать без доверенности от имени соответствующего юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, которые указываются в реквизите «Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)», определены в пункте 20 Требований к подготовке ТП к подготовке декларации.

Требованиями к подготовке декларации не предусмотрено обязательное подтверждение полномочий представителя правообладателя объекта недвижимости нотариально удостоверенной доверенностью.

В силу пункта 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти), является Росимущество.

Таким образом, в отношении недвижимого имущества, «закрепленного» за Российской Федерацией, декларация об объекте недвижимости может быть заполнена физическим лицом, действующим на основании надлежащим образом оформленного документа, подтверждающего его полномочия действовать от имени Росимущества, либо иного федерального органа исполнительной власти (если соответствующие полномочия в отношении федерального недвижимого имущества осуществляют такие федеральные органы исполнительной власти).

Как следует из пункта 8 Требований № 953 к подготовке декларации, декларация об объекте недвижимости в форме бумажного документа должна быть прошита и скреплена подписью лица, заполнившего декларацию; оттиском печати соответствующего юридического лица (при наличии печати) или органа государственной власти, органа местного самоуправления заверяется подпись лица, которое вправе действовать от имени юридического лица без доверенности, или подписью представителя соответствующего органа.

Частью 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ установлено, что при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения, и государственной регистрации таких ограничений прав и обременений объекта недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

При этом в силу части 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, указанных в том числе в части 1 названной статьи, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

С учетом изложенного, а также части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, статей 295, 608, 618 ГК РФ полагаем, что государственное или муниципальное унитарное предприятие, выступая в качестве арендодателя или арендатора недвижимого имущества, вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с образованием части объекта недвижимости и государственной регистрации аренды (субаренды).

Как следует из части 4 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, орган регистрации прав снимает с государственного кадастрового учета часть помещения, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ, в случае:

снятия с государственного кадастрового учета соответствующего помещения или здания, сооружения, в котором расположено помещение, в связи с прекращением их существования;

прекращения прав на такую часть помещения.

В соответствии с частью 2 статьи 44 Закона № 218-ФЗ в случае государственной регистрации прекращения обременения земельного участка или здания, сооружения, в связи с установлением которого была образована и поставлена на государственный кадастровый учет часть такого земельного участка или таких здания, сооружения, снятие с государственного кадастрового учета части земельного участка либо части здания, сооружения осуществляется без соответствующего заявления одновременно с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующих земельного участка или здания, сооружения при отсутствии сведений о том, что в отношении такой части земельного участка или такой части здания, сооружения зарегистрировано другое обременение.

Как представляется, правило, указанное в части 2 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, учитывая также пункт 4 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ, может быть применено также в случае прекращения обременения помещения, в связи с установлением которого после вступления в силу Закона № 218-ФЗ была образована и поставлена на государственный кадастровый учет часть такого помещения.

<p>Об уточнении местоположения границ земельного участка, находящегося в долевой собственности</p>	<p>Согласно пункту 6 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, в том числе в случаях, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.</p> <p>Согласно пункту 3 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ описание местоположения объекта недвижимости, является одним из основных сведений об объекте недвижимости. Круг лиц, которые вправе обращаться в орган регистрации прав с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрацией права, определен статьей 15 Закона № 218-ФЗ, а также иными статьями, устанавливающими особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.</p> <p>Согласно пункту 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости вправе обратиться собственник объекта недвижимости либо его представитель, при наличии нотариально удостоверенной доверенности.</p> <p>В отношении объекта недвижимости, находящегося в долевой собственности, необходимо отметить следующее. В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности, и если определена доля каждого из собственников в праве собственности, то имущество признается находящимся в долевой собственности. При этом согласно положениям статей 246, 247 ГК РФ распоряжение, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.</p> <p>Учитывая изложенное, для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, находящегося в долевой собственности, с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета должны обратиться либо все участники общей долевой собственности на такой объект недвижимости лично либо их представители. При этом необходимо отметить, что возможность подтверждения полномочий представителя протоколом общего собрания согласно пункту 21 Требований допускается при представлении в орган регистрации прав заявления «Об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № ОГ-Д23-5614</p>
--	---	---

		<p>лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости 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, а также отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости» от собственников помещений в многоквартирном доме или участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, или членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан либо собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.</p>	
	<p>О выполнении комплексных кадастровых работ применительно к территориям садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан</p>	<p>Планом мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р, было предусмотрено законодательное установление механизма проведения за счет бюджетных средств кадастровых работ в массовом порядке. В рамках реализации вышеуказанного плана мероприятий Федеральным законом от 22 декабря 2014 г. № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 447-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (до 1 января 2017 г. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», далее – Закон № 221-ФЗ), которыми установлен порядок выполнения за счет бюджетных средств кадастровых работ в массовом порядке на территории одного или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов (далее – комплексные кадастровые работы).</p> <p>Перечень работ, осуществляемых кадастровым инженером в рамках выполнения комплексных кадастровых работ установлен частью 2 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ, согласно которому, кадастровый инженер, в том числе получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные.</p> <p>Комплексные кадастровые работы в отношении земельных участков, расположенных на территориях садоводческих, огороднических или дачных</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 18.04.2017 г. № ОГ-Д23-4495</p>

некоммерческих объединений граждан согласно части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ выполняются на основании утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории или проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа. Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ также используются материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления городских и сельских поселений, органах местного самоуправления городских округов, документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков.

Таким образом, выполнение комплексных кадастровых работ применительно к территориям садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан допускается при отсутствии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории на основании проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа.

Кроме того, для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ в том числе на территории садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан также используются иные документы перечисленные в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ. Согласно части 4 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ имеющиеся в распоряжении заказчика комплексных кадастровых работ материалы и необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ сведения, в том числе сведения Единого государственного реестра недвижимости (в электронном виде), государственного адресного реестра (в электронном виде), сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других

систем и (или) архивов органов местного самоуправления, предоставляются исполнителю комплексных кадастровых работ. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости вправе предоставить исполнителю комплексных кадастровых работ имеющиеся у них материалы и документы в отношении объектов недвижимости, а также заверенные в установленном Закон № 218-ФЗ порядке копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, для внесения сведений об этих объектах недвижимости в ЕГРН в порядке, установленном частями 5 – 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ. Получение иных необходимых для выполнения работ материалов исполнитель комплексных кадастровых работ осуществляет самостоятельно.

Согласно части 2 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ при выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, местоположение границ этих земельных участков определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом.

Кроме того, при выполнении комплексных кадастровых работ на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан также может быть установлено местоположение границ земельных участков, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом, но сведения о которых не внесены в ЕГРН (часть 2 статьи 42.9 Закона № 221-ФЗ).

Необходимо также отметить, что в Законе № 221-ФЗ отсутствуют положения, устанавливающие запрет на проведение кадастровых работ по уточнению (установлению) границ земельных участков не комплексно (то есть в порядке предусмотренном главой 4.1 Закона № 221-ФЗ), а отдельно в общем порядке, установленном Законом № 221-ФЗ.

		<p>При этом в соответствии с пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования), межевой план оформляется в виде одного документа также в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ. Перечень документов, которые могут быть использованы для подготовки межевого плана, приведен в пункте 22 Требований. Порядок определения местоположения границ земельного участка при их уточнении установлен частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, а также пунктом 70 Требований.</p>	
	<p>О согласовании местоположения границ земельного участка (смежных земельных участков) при уточнении местоположения границ; по вопросу вида разрешенного использования земельного участка</p>	<p>1. Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ (далее – Акт согласования) на обороте листа графической части межевого плана (часть 1 статьи 40 Закона № 221-ФЗ).</p> <p>Согласно пункту 82 Требований к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования к межевому плану), в случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте раздела межевого плана «Чертеж земельных участков и их частей» (далее – Чертеж) оформляется Акт согласования. В результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных земельных участков количество Актов согласования должно соответствовать количеству уточняемых земельных участков. В строке «Кадастровый номер или обозначение земельного участка» раздела межевого плана Акт согласования указывается кадастровый номер или обозначение земельного участка, по результатам согласования местоположения границ которого оформляется данный</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.04.2017 г. № ОГ-Д23-4960</p>

Акт согласования (то есть в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, в приведенном в обращении случае «ЗУ1»), а в графе «4» «Кадастровый номер смежного земельного участка» Акта согласования приводятся кадастровые номера смежных с ним земельных участков, местоположение отдельных частей границ которых было уточнено в результате выполнения кадастровых работ. Отдельные Акты согласования в отношении смежных земельных участков оформляются в случае выполнения отдельных кадастровых работ в отношении таких смежных земельных участков, например, в связи с уточнением местоположения границ данных земельных участков.

Таким образом, если в рассматриваемом обращении случае дополнительно выполняются отдельные кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 02:14:000000:149 (то есть такой земельный участок также является объектом кадастровых работ), то в отношении такого земельного участка оформляется отдельный Акт согласования. Для соблюдения положений пункта 82 Требований каждый лист Акта согласования размещается на обороте Чертежа (то есть количество листов с изображением Чертежа должно соответствовать количеству листов, необходимых для размещения всех сведений Акта согласования). При этом допустимо установление соответствия между включенными в поле изображения Чертежа с использованием выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе Чертежа, отдельными характерными точками границ (частями границ) земельных участков и размещаемой на обороте таких листов Чертежа частью содержания Акта согласования.

2. Согласно пункту 9 статьи 1, частям 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки. В Градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в том числе указываются виды разрешенного использования земельных участков (часть 6 статьи 30 ГрК РФ). Таким образом, виды разрешенного использования устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки.

Согласно статье 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по

выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – классификатор), утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Приказ № 540). Согласно части 12 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) в срок до 1 января 2020 года органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

В решении об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) согласно подпункту 4 пункта 14 статьи 11.10 ЗК РФ в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, в том числе указываются территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

Кроме того, пунктом 51 Требований к межевому плану не предусмотрено непосредственное использование классификатора вида разрешенного использования в качестве документа, в соответствии с которым указывается установленный вид разрешенного использования земельного участка. Согласно пункту 3 статьи 11.3 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При этом необходимо отметить, что согласно части 21 статьи 34 Закона № 171-ФЗ в случае, если земельный участок образуется на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане

территории из земель или земельного участка, в отношении которых не установлен вид разрешенного использования, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории являются решениями об установлении вида разрешенного использования земельного участка или земельных участков. При этом принятие органом государственной власти или органом местного самоуправления отдельного решения об установлении вида разрешенного использования земельного участка земель не требуется. Установление вида разрешенного использования земельного участка осуществляются с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории (при наличии такой документации) и ограничений, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

Таким образом, если органы местного самоуправления устанавливают вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки, утвержденных до вступления в силу Приказа № 540 (до 24 декабря 2014 г.) и такой градостроительный регламент не приведен в соответствие с классификатором, то вид разрешенного использования такого образуемого земельного участка может не соответствовать классификатору.

Дополнительно отмечаем, в соответствии со статьей 11.10 ЗК РФ, пунктом 4 Требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762 (далее – Требования к схеме) Схема расположения земельного участка подготавливается на основе сведений ЕГРН (государственного кадастра недвижимости) об определенной территории (кадастрового плана территории). Согласно пункту 8 Требований к схеме в случае образования двух и более земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или путем перераспределения земельных участков условный номер образуемого земельного участка включает в себя кадастровый номер кадастрового квартала, в котором образуемый земельный участок расположен целиком, обозначение образуемого участка в виде заглавных букв «ЗУ» и порядкового номера

		<p>образуемого участка в пределах определенной схемы расположения земельного участка, записанного арабскими цифрами.</p> <p>Таким образом, в одной схеме расположения земельного участка может содержаться информация об образуемых земельных участках, расположенных в пределах одного кадастрового квартала, и условные номера таких земельных участков должны содержать учетный номер только одного кадастрового квартала.</p>	
	<p>Об оформлении земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность.</p>	<p>Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, собственник любого помещения (с учетом постановления Конституционного суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П) вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>С учетом изложенного, у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены такие дома, возникает в силу прямого указания закона, а регистрация права в этом случае носит правоподтверждающий характер.</p> <p>Согласно части 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. При этом Законом № 189-ФЗ напрямую не предусматривается полномочий собственника отдельного помещения в многоквартирном доме или нескольких собственников на обеспечение проведения кадастровых работ с целью дальнейшего осуществления</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.05.2017 г № ОГ-Д23-5365</p>

государственного кадастрового учета и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом.

Как отмечено в определении Верховного Суда Российской Федерации от 8 февраля 2016 г. № 303-КГ15-18725, именно на уполномоченном органе лежит обязанность сформировать земельный участок под многоквартирным жилым домом по заявлению собственников помещений в таковом. Возможность передачи уполномоченным органом своей обязанности в указанной части собственникам помещений в таком доме действующим законодательством не предусмотрена.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П указано, что поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ осуществление кадастрового учета без одновременной государственной регистрации может осуществляться на основании заявлений лиц, установленных федеральным законом.

На основании вышеизложенного: формирование земельного участка (в том числе, выполнение кадастровых работ необходимых для подготовки межевого плана), на которых расположен многоквартирный дом осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления по заявлению собственника (собственников) помещений в таком доме; осуществление государственного кадастрового учета в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, должно осуществляться по заявлению органов государственной власти или органов местного самоуправления, указанных в части 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ.

Необходимо отметить, что частью 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и

		<p>проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 ГрК РФ. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.</p>	
	<p>Об уточнении местоположения границ земельного участка</p>	<p>В период с 1 января 2012 года по 31 января 2013 года государственный кадастровый учет земельных участков осуществлялся в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с 1 января 2017 г. «О кадастровой деятельности», далее – Закон № 221-ФЗ).</p> <p>Согласно части 7 статьи 38 Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.) местоположение границ земельного участка устанавливалось посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. При этом значения таких координат должны были соответствовать установленным на основании Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.</p> <p>Таким образом, уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется посредством уточнения координат характерных точек его границ.</p> <p>Исходя из комплексного анализа положений части 3 статьи 25, части 4 статьи 27, частей 7, 9 статьи 38 Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.), уточнение местоположения границ земельного участка допускалось в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельного участка; - в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения; - в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в государственном кадастре недвижимости содержатся несколько значений координат указанной характерной точки); 	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.04.2017 г. № ОГ-Д23-4928</p>

- при исправлении кадастровой ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости.

При этом Законом № 221-ФЗ не предусматривалось установление допустимых пределов изменения значений координат характерных точек границ земельного участка при их уточнении. Согласно части 8 статьи 38 Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.) при уточнении границ земельного участка, их местоположение определялось исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, при отсутствии таких документов в соответствии с иными документами, указанными в пункте 67 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (далее – Требования, утратил силу с 1 января 2017 года в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 г. № 733), подтверждающими фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет.

Документами, определявшими местоположение границ земельных участков при их образовании, а также документами, позволяющими подтвердить существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, могут быть любые документы, изданные уполномоченным органом (организацией), отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания, и подтверждающие образование земельного участка или соответственно фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет. В частности, в качестве вышеуказанных документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет могут быть использованы ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации; материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых, сельских органах местной администрации; документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов); проекты

организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения; и иные документы.

При этом в случае отсутствия указанных в части 9 статьи 38 Закона № 221-ФЗ (в редакции до 1 января 2017 г.) документов или отсутствия в таких документах сведений, позволяющих определить местоположение уточняемых границ земельного участка, согласно пункту 67 Требований их местоположение определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет. В данном случае согласно пункту 67 Требований в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

Дополнительно отмечаем, что ответственность за внесенные в межевой план сведения несет кадастровый инженер, подготовивший такой межевой план (часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Государственный кадастровый учет земельного участка в связи с уточнением местоположения границ земельного участка осуществляется на основании представленного в орган кадастрового учета заявления и подготовленного кадастровым инженером межевого плана (статья 13, 14, 22 Закона № 218-ФЗ). Требования к подготовке межевого плана, утверждены приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921.

Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. Дополнительно отмечаем, что в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, должно быть согласовано местоположение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (независимо от наличия в ЕГРН о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения

границ), если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ таких земельных участков.

Согласно части 2 статьи 39 Закона № 221-ФЗ предметом согласования местоположения границ земельных участков является определение местоположения границы земельного участка, одновременно являющейся границей другого земельного участка. В связи с изложенным, если земельный участок граничит с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не с земельными участками), то согласование местоположения в отношении такой границы в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, не проводится. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана (часть 1 статьи 40 Закона № 221-ФЗ).

Согласование местоположения границ согласно части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

- пожизненного наследуемого владения;

- постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

- аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Согласно пункту 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом;

органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом;

органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных указанным пунктом;

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в отношении земельных участков, расположенных в границах указанных субъектов, если законами указанных субъектов не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя;

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог федерального значения;

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в случае, предусмотренном пунктом 12 статьи 3.4 Закона № 137-ФЗ;

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае предоставления земельных участков для размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.

Учитывая изложенное, заинтересованным лицом при согласовании местоположения границ земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности (если такие земельные участки не предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, а также гражданам или юридическим лицам (за исключением муниципальных учреждений, казенных предприятий) в постоянное (бессрочное) пользование либо в аренду на срок менее пяти лет) являются:

		<p>орган местного самоуправления, если земельные участки находятся в муниципальной собственности или государственной собственности до ее разграничения в предусмотренных абзацами 2-5 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях;</p> <p>органы федеральной исполнительной власти, если земельные участки находятся в федеральной собственности или государственной собственности до ее разграничения, в предусмотренных абзацами 6, 7 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях;</p> <p>органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, если земельные участки находятся в собственности субъекта Российской Федерации или государственной собственности до ее разграничения, в предусмотренных абзацами 5, 8 пункта 2 статьи 3.3 Закона № 137-ФЗ случаях.</p> <p>В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон) к муниципальным образованиям относятся городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район либо внутригородская территория города федерального значения. Полномочия муниципального образования, в том числе на распоряжение земельными участками и участие в согласовании местоположения границ земельных участков определяются уставом такого муниципального образования.</p>	
	<p>О видах разрешенного использования земельных участков</p>	<p>В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ разрешенное использование земельного участка относится к числу дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества. Пунктом 22 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, установлено, что в реестре объектов недвижимости ЕГРН указываются такие дополнительные сведения о земельном участке как вид или виды разрешенного использования земельного участка путем указания: установленного вида разрешенного использования – на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием в том числе реквизитов такого акта об установлении вида разрешенного использования; вида разрешенного использования земельного участка из числа видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом, и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границы территориальной</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.02.2017 г. № ОГ-Д23-1752</p>

зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН, посредством указания которого в том числе обеспечивается взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ, или реквизитов решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки или о внесении изменений в них, если в реестре границ отсутствует запись о соответствующей зоне).

Согласно пункту 2 статьи 13 Закона № 218-ФЗ внесение в ЕГРН дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия либо в уведомительном порядке. Как предусмотрено пунктом 2 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан направить в орган регистрации прав в том числе принятое им решение об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Необходимо отметить, что установление или изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании решения уполномоченного органа публичной власти только в случаях, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», положения которого носят временный характер и прекращают свое действие в случае принятия правил землепользования и застройки.

Как предусмотрено пунктом 8 статьи 1 ГрК РФ правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ, частью 4 статьи 37 ГрК РФ при наличии утвержденных правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

Приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920 утверждена в том числе форма заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости 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 (далее – Заявление). Указанной формой предусмотрено указание в реквизите 3.1.1 Заявления сведений, содержащихся в том числе в решении (акте) об установлении (изменении) разрешенного использования земельного участка, а также иных предусмотренных законодательством Российской Федерации сведений.

На основании вышеизложенного, поскольку правила землепользования и застройки, устанавливающие виды разрешенного использования земельных участков, утверждаются решением (актом) уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления, правообладатель вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в сведения ЕГРН о земельном участке в части изменения вида его разрешенного использования, указав в реквизите 3.1.1 такого заявления одно из следующего: в графе «содержащиеся в решении (акте) об установлении (изменении) разрешенного использования земельного участка» – реквизиты акта об установлении (изменении) вида разрешенного использования определенного земельного участка (участков) (в случаях, установленных законодательством Российской Федерации) либо разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка; в графе «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» – реквизиты акта уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки, реестровый номер границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс) в соответствии с правилами землепользования и застройки, выбранный вид (виды) разрешенного использования (за исключением случая, установленного пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ).

<p>Об уточнении местоположения границ смежных земельных участков.</p>	<p>Согласно части 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее – уточнение границ). Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков.</p> <p>При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей (часть 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Таким образом, положения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ применяются в отношении частей границ смежных земельных участков, местоположение границ которых уточняется в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, в отношении которого в орган регистрации представлено заявление об осуществлении его государственного кадастрового учета.</p> <p>Исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none">- при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 17.04.2017 г. № ОГ-Д23-4408</p>
---	--	---

		<ul style="list-style-type: none">- в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;- в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);- при исправлении ошибки, в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка. <p>В соответствии с пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования), межевой план оформляется в виде одного документа также в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ. Согласно пункту 58 Требований раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» содержит последовательно все сведения о каждом уточняемом земельном участке.</p> <p>Необходимо отметить, что критерии определения допустимого объема таких изменений, не установлены, данный вопрос решается при проведении кадастровых работ, исходя из конкретных обстоятельств. Так, в одних случаях может быть необходимо уточнение местоположения всей границы смежного земельного участка (или уточнение местоположения всех характерных точек границы), в том числе в связи с исправлением ошибки. В других случаях требуется уточнение местоположения отдельных частей границы смежного земельного участка, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении таких частей границы. Выполнение кадастровых работ по уточнению отдельных частей границы смежного земельного участка может повлечь определение его площади (например, если сведения ЕГРН о местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков) или не повлечь определение его площади (например, если сведения ЕГРН о местоположении характерных точек его границы, не уточнявшихся в ходе данных кадастровых работ, отсутствуют в ЕГРН или не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков).</p>	
--	--	---	--

		<p>Таким образом, состав сведений, включаемых в соответствующие разделы межевого плана земельного участка, определяется в зависимости от указанных обстоятельств.</p> <p>При этом обращаем внимание, что порядок определения местоположения границ земельного участка при их уточнении установлен частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, а также пунктом 70 Требований.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что ответственность за внесенные в межевой план, сведения несет кадастровый инженер, подготовивший такой межевой план (часть 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статья 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации).</p>	
	<p>О включении в площадь жилого здания, жилого помещения площади балконов, лоджий, веранд и террас для целей осуществления государственного кадастрового учета</p>	<p>Для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в силу части 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ площадь здания, помещения определяется в соответствии с Требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90).</p> <p>Требования № 90 предусматривают особенности подсчета площади жилого здания (пункты 2, 3, 8, 9) и жилого помещения (пункты 2, 3, 12, 13). В соответствии с Требованиями № 90 в площадь этажа жилого здания включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа (пункт 9). Применение при определении площади понижающих коэффициентов Требованиями № 90 не предусмотрено. Таким образом, для целей осуществления государственного кадастрового учета площади любых балконов, лоджий, террас и веранд включаются в площадь жилого здания без применения понижающих коэффициентов.</p> <p>Согласно пункту 12 Требований № 90 площадь жилого помещения (квартира, комната) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли. В этой связи при определении площади жилого помещения (квартиры, комнаты) для целей осуществления государственного кадастрового учета, – площади балконов, 2 лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли в площадь жилого помещения не включаются.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.04.2017 г. № ОГ-Д23-4932</p>

<p>О возведении строений на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства или огородничества</p>	<p>С учетом положений пункта 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, за разъяснениями относительно порядка применения положений пункта 1 части 17 статьи 51 ГрК РФ в отношении земельных участков, предоставленных для ведения садоводства и огородничества и расположенных в границе населенного пункта полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.</p> <p>Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»: садовый земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений); огородный земельный участок – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории). Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540/2 (в редакции приказа Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 709), предусматривает виды разрешенного использования земельных участков: – «ведение огородничества», согласно которому такие земельные участки используются для осуществления деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции; – «ведение садоводства», согласно которому такие земельные участки используются для осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 28.04.2017 г. № ОГ-Д23-5056</p>
--	---	---

		<p>Согласно статье 1 ГрК РФ объект капитального строительства - это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение).</p> <p>Учитывая изложенное, на земельном участке, предоставленном для ведения огородничества, разрешено возведение только таких строений, которые позволяют пребывание там людей, но по своим характеристикам являются временными постройками, а также хозяйственных сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции, на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства – возведение жилого строения. При этом строительство жилого дома на садовом земельном участке не допускается, в связи с чем на здание с назначением «жилой дом» не может быть осуществлена государственная регистрация права, если такое здание расположено на садовом земельном участке.</p> <p>При этом, как сообщил Росреестр, в территориальные органы Росреестра, филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» были направлены разъяснения о том, что до ввода в действие новых XML-схем межевой план, технический план, акт обследования представляются в орган регистрации прав в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих (размещенных в настоящее время на официальном сайте Росреестра) XML-схем, в котором предложено рекомендовать кадастровым инженерам указывать сведения, отсутствующие в соответствующих элементах размещенных на официальном сайте Росреестра (действующих в настоящее время) XML-схем, в разделе «Заключение кадастрового инженера».</p>	
	<p>Об отнесении имущества к недвижимому</p>	<p>Согласно пункту 19 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том в числе случаев, если объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 02.05.2017 г. № ОГ-Д23-5242</p>

Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что автомобильная дорога - это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог. Под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (пункт 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Согласно пункту 11 статьи 1 ГрК РФ линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения являются линейными объектами. Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Статьей 51 ГрК РФ установлено, что для строительства линейных объектов необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК РФ).

Таким образом, объекты, входящие в состав автомобильной дороги, создаются с соблюдением порядка, установленного для создания объектов недвижимости (приобретение земельного участка, получение разрешения на строительство, соблюдение строительных норм и правил, ввод в эксплуатацию и т.д.). Необходимо отметить, что, учитывая положения статей 51, 55 ГрК РФ, вопрос о том, является ли объект недвижимостью, решается на стадии разработки проектной документации и получения разрешительных документов. Изложенная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой (пункт 38

		<p>постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 2.4 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 г., Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 апреля 2016 г., пункт 25 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г.) согласно которой вопрос об отнесении конкретного имущества к недвижимому должен разрешаться на стадии его создания (в соответствии с положениями ГрК РФ, применяемыми в отношении объектов капитального строительства), а также с учетом наличия самостоятельного назначения этого имущества (по отношению к земельному участку на котором такое имущество расположено) и способности выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.</p> <p>При этом из сложившейся судебной практики следует, что замощение из щебня или гравия и других твердых материалов, используемое для покрытия автомобильной дороги, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Дорожные покрытия из гравия и щебня устраиваются путем россыпи данных материалов непосредственно на земляное полотно, что исключает прочную связь с землей, при их переносе не теряют качеств, необходимых для дальнейшего использования.</p>	
	<p>Об уточнении местоположения границ земельного участка, предоставленного гражданину до дня введения в действие</p>	<p>Согласно пункту 6 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, в том числе в случаях, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости. Согласно пункту 3 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ описание местоположения объекта недвижимости является одним из основных сведений об объекте недвижимости. Круг лиц, которые вправе обращаться в орган регистрации прав с заявлениями об</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № ОГ-Д23-5616</p>

<p>Земельного кодекса Российской Федерации для индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования</p>	<p>осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права определен статьей 15 Закона № 218-ФЗ, а также иными статьями, устанавливающими особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.</p> <p>Так, согласно пункту 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости вправе обратиться собственник объекта недвижимости либо его представитель при наличии нотариально удостоверенной доверенности. В отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе до ее разграничения, необходимо отметить следующее.</p> <p>Согласно части 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ в случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, в том числе земельный участок, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами, указанными в пункте 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).</p> <p>Таким образом, Законом № 218-ФЗ в настоящее время не предусмотрено право землепользователя на обращение в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости. Вместе с тем, необходимо отметить, что статьей 49 Закона № 218-ФЗ установлен упрощенный порядок оформления права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный ему на праве постоянного (бессрочного) пользования до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.</p>	
---	--	--

		<p>Согласно части 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права гражданина на такой земельный участок осуществляется на основании следующих документов: акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания; акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания; выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства); иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок. В этой связи уточнение местоположения границ земельного участка, предоставленного гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования, может быть также осуществлено после регистрации права собственности на такой земельный участок в порядке, предусмотренном статьей 49 Закона № 218-ФЗ.</p>	
	<p>О государственном кадастровом учете в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута</p>	<p>Порядок установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован положениями главы V.3 ЗК РФ. В соответствии с пунктом 5 статьи 39.26 ЗК РФ лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и обращается за осуществлением государственного кадастрового учета указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в отношении всего земельного участка, а также случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 ЗК РФ. В срок не более чем тридцать дней со дня представления заявителем в уполномоченный орган уведомления о государственном кадастровом учете частей земельных участков, в отношении которых устанавливается сервитут,</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 18.04.2017 г. № Д23и-2143</p>

уполномоченный орган направляет заявителю соглашение об установлении сервитута, подписанное уполномоченным органом, в трех экземплярах. Заявитель обязан подписать указанное соглашение не позднее чем через тридцать дней со дня его получения.

Согласно пункту 11 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, осуществляется без одновременной государственной регистрации прав. В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав может осуществляться по заявлению определенного лица в случаях, установленных федеральным законом.

Таким образом, положения пункта 5 статьи 39.26 Земельного кодекса наделяют лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, правом на обращение в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете части земельного участка, применительно к которой заключается соглашение об установлении сервитута.

Кроме того, считаем необходимым отметить, что согласно пункту 1 статьи 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Статьей 23 ЗК РФ предусматривается возможность установления публичного сервитута. В соответствии с пунктом 3 статьи 274 ГК РФ, пунктом 9 статьи 23 ЗК РФ указанные сервитуты, в том числе публичные сервитуты, подлежат государственной регистрации. В этих случаях согласно пункту 4 части 3 статьи 14, части 4 статьи 44 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с образованием части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, осуществляются одновременно.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника

		<p>объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения.</p>	
	<p>О постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на квартиру в многоквартирном доме при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таком многоквартирном доме</p>	<p>Часть 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ предусматривает обязанность органа государственной власти, органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, уполномоченных на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме. При этом в силу части 4 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино- мест. Возможность постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на квартиру в многоквартирном доме при отсутствии в ЕГРН сведений о таком многоквартирном доме (здании, как объекте государственного кадастрового учета) Закон № 218-ФЗ, в отличие от Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г., не предусматривает.</p> <p>При этом обращаем внимание, что ранее, до 1 января 2017 г. в силу Закона № 221-ФЗ существовала обязанность органа местного самоуправления направлять в орган государственного кадастрового учета копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома с приложением технического плана, в котором содержались сведения обо всех помещениях в многоквартирном доме.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 11.05.2017 г. № ОГ-Д23-5491</p>

		<p>По вопросу «сложности и объема заполнения формы» технического плана отмечаем. Согласно статье 37 Закона № 221-ФЗ технический план является результатом кадастровых работ кадастрового инженера. В силу же статьи 29 Закона № 221-ФЗ кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, обязательными условиями принятия которого в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются в том числе: наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений; наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ; сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний необходимых для осуществления кадастровой деятельности.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что с 1 января 2017 г. действия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации права осуществляется работниками Росреестра, имеющими статус государственного регистратора. Форма уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, утвержденная приказом Минэкономразвития России от 25 марта 2016 г. № 173, предусматривает обязанность указания всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. При этом согласно части 9 статьи 26 Закона № 218-ФЗ предусмотрена возможность административного обжалования приостановления государственного кадастрового учета либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, осуществляемых одновременно.</p>	
	<p>О некоторых особенностях определения площади для целей кадастрового учета</p>	<p>По вопросу 1.</p> <p>В приведенных в обращении письмах Департамента недвижимости однозначно указано, что «Площадь здания определяется с учетом положений пунктов 5, 6, 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 24.04.2017 г. № Д23и-2451</p>

г. № 90 (далее – Требования № 90), площадь, занимаемая стенами и перегородками, учитывается в площади этажа.» Указанное относится и к межкомнатным перегородкам, и к внутренним капитальным стенам.

По вопросу 2.

Приказ Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» принят в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», устанавливающей правила определения «общей приведенной площади» жилого помещения для целей определения цены договора участия в долевом строительстве, представляющей собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Законом № 218-ФЗ не предусмотрено внесение в ЕГРН сведений об «общей приведенной площади» или «общей площади» жилого помещения. Требованиями № 90 установлены правила определения площади здания, сооружения помещения для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них в соответствии с Законом № 218-ФЗ, в связи с чем отсутствуют основания для применения при выполнении кадастровых работ каких-либо понижающих коэффициентов, в том числе согласно положениям указанного выше приказа Минстроя России.

По вопросу 5.

Согласно абзацу второму пункта 9 Требованиям № 90 в площадь этажа включаются площади лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа. Таким образом, в жилом здании площадь ступеней (их горизонтальных поверхностей) и лестничных площадок считается в площади верхнего этажа (то есть площади всех ступеней и площадок выше поверхности перекрытия первого этажа считаются в площади второго этажа). При этом обращаем внимание, что во всех случаях, кроме внутриквартирной лестницы, площадь под лестничным маршем вне зависимости от высоты от пола до низа выступающих элементов марша включается в площадь этажа жилого здания.

По вопросам 3, 4.

В соответствии с абзацами первым, вторым пункта 12 Требованиям № 90 в площадь жилого помещения (квартиры, комнаты) включается площадь, занятая

	<p>внутриквартирной лестницей. То есть в площадь жилого помещения включается площадь ступеней (их горизонтальных поверхностей) и лестничных площадок внутриквартирной лестницы. Согласно абзацу второму пункта 8 Требований № 90 в площадь жилого здания включаются площади пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более. В связи с этим из площади жилых зданий, жилых помещений исключаются пространства под маршами внутриквартирных лестниц, высота которых от пола до низа выступающих конструкций марша ниже 1,6 метра.</p> <p>Таким образом, площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша менее 1,6 метра не включается в площадь жилого здания, жилого помещения.</p>	
--	---	--