

ОБЗОР
разъяснений Минэкономразвития России
в сфере кадастровой деятельности, кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости
(декабрь 2016 г. – март 2017 г.)

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
1.	<p>Площадь этажа жилого здания, нежилого здания, сооружения, определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Нужно ли при подсчете указанной площади вычитать площадь, занятую внутренними перегородками?</p>	<p>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 г. № 90 (далее - Требования № 90), площадь, занимаемая стенами и перегородками, учитывается в площади этажа.</p> <p>Согласно пункту 8 Требований № 90 в площадь жилого здания включаются площади арочных проемов шириной 2 метра и более. В частности, такое возможно в случае если такие проемы выполнены в наружных стенах здания.</p>	<p>Письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.03.2017 № Д23и-1291, от 21.03.2017 № ОГ-Д23-3309</p>
2.	<p>Согласно пункту 9 Требований № 90 площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, что предполагает сплошной подсчет площади этажа жилого здания, включая площадь стен и перегородок. Это подтверждается письмом Минэкономразвития России от 23.01.2017 № ОГ-Д23-543. По нашему мнению, это в полной мере исключает необходимость</p>	<p>Площадь здания (жилого и нежилого) для целей государственного кадастрового учета определяется с учетом положений пунктов 2, 3, 5, 6, 8, 9 Требований № 90, согласно, которым площадь, занимаемая перегородками, учитывается в площади этажа, и, соответственно, и в площади здания (жилого и нежилого).</p> <p>Правило об определении площади здания по внутренней поверхности наружных стен, предусмотренное пунктами 5, 8 Требований № 90, не освобождает кадастрового инженера от обязанности производить расчет площади такого здания с учетом особенностей его конструктивно-архитектурных решений в соответствии с Требованиями № 90, в частности каждого этажа такого здания с учетом пунктов 6, 9 Требований № 90.</p> <p>По мнению Департамента недвижимости, внутренние противоречия положений Требований № 90 в комментируемой части отсутствуют.</p> <p>В этой связи также следует отметить, что кадастровый инженер за внесение заведомо ложных сведений технический план несет</p>	<p>Письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.03.2017 № Д23и-1291, от 21.03.2017 № ОГ-Д23-3309</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
	<p>подсчета площадей проемов в стенах и перегородках.</p> <p>Тогда как, исходя из положений пункта 8 Требований № 90, в площадь жилого здания не включается площадь арочных проемов шириной менее 2 метров (абзац 2) и в площадь здания не включается площадь, находящаяся в пределах дверного проема (абзац 3), что на наш взгляд, противоречит принятому в Требованиях подходу сплошного подсчета площадей.</p> <p>В связи с этим просим разъяснить необходимость подсчета площадей арочных и дверных проемов (в стенах внутри помещений, в наружных стенах), а при необходимости внести соответствующие изменения в Требования</p>	<p>административную ответственность в соответствии с частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, предусмотренного статьей 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации, а ненадлежащее исполнение кадастровых работ, предусмотренных договором подряда влечет гражданско-правовую ответственность кадастрового инженера, предусмотренную статьей 723 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>Согласно пункту 8 Требований № 90 в площадь жилого здания не включается площадь, находящаяся в пределах дверного проема. Под площадью дверного проема при этом следует понимать площадь, образуемую проекцией верхней плоскости дверного проема, выполненного в наружных стенах здания, на горизонтальную плоскость пола.</p>	
3.	<p>Подлежит ли определению по новым требованиям площадь ранее учтенного здания или сооружения при внесении в ЕГРН сведений о</p>	<p>Согласно части 2 статьи 36 Закона № 221-ФЗ объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.</p> <p>В соответствии с пунктом 42 Требований № 953 в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.03.2017</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
	<p>местоположении такого объекта на земельном участке, если в ЕГРН имеется поэтажный план объекта и отсутствует факт его перепланировки/реконструкции?</p>	<p>работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, заполнению подлежат только те строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», в которых отражаются новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, за исключением следующих сведений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) вид объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план (здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс); 2) кадастровый номер объекта недвижимости, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, в том числе в связи с исправлением ошибки; 3) ранее присвоенный государственный учетный номер (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации). Если объекту ранее присвоено несколько государственных учетных номеров, указывается информация обо всех таких номерах. При отсутствии названных сведений указанная строка не заполняется. <p>Таким образом, если в отношении ранее учтенного здания, сооружения не выполнялись работы по реконструкции, при этом выполнение кадастровых работ в отношении таких здания или сооружения связаны исключительно с определением (уточнением) описания местоположения здания, сооружения (включающее в себя список координат характерных точек контура здания, сооружения и (или) пространственное описание конструктивных элементов здания, сооружения (в случае,</p>	<p>№ Д23и-1291</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		предусмотренном частью 5 статьи 24 Закона №218-ФЗ, пункты 28, 31 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943), включение в состав технического плана поэтажных планов или определение площади здания или сооружения по правилам Требований № 90 не требуется.	
4.	Об определении площади жилого здания (в том числе объекта индивидуального жилищного строительства) для целей осуществления учетно-регистрационных действий	<p>В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилой дом является жилым помещением. Вместе с тем, согласно части 2 статьи 16 ЖК РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.</p> <p>Таким образом, исходя из положений ЖК РФ жилой дом как объект жилищных прав может одновременно выступать как в качестве жилого помещения, так и в качестве здания. Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункту 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) здания и помещения являются разными объектами недвижимости, а также разными объектами государственного кадастрового учета.</p> <p>В соответствии с приложением № 2 Требований № 90 различаются правила определения площади жилого здания (пункты 8 и 9) и правила определения площади жилого помещения (квартира, комната) (пункт 12).</p> <p>На основании вышеизложенного, площадь жилого дома (в том числе объекта индивидуального жилищного строительства) должна определяться по правилам, предусмотренным пунктами 8 и 9 приложения № 2 к Приказу</p>	Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 17.03.2017 № ОГ-Д23-2930

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		№ 90, а площадь квартиры или комнаты – в соответствии с пунктом 12 указанного приложения.	
5.	О включении площади гаража в общую площадь жилого дома	<p>В соответствии с пунктом 8 Требований № 90 площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа (пункт 9 Требований № 90). Требованиями № 90 не предусмотрено исключение из площади этажа жилого здания (и, следовательно, из площади самого жилого здания) площадей, за исключением площадей, указанных в абзаце третьем пункта 8 Требований № 90.</p> <p>Таким образом, площадь жилого здания, определяемая для целей кадастрового учета не исключает площади, занятые внутренними стенами.</p> <p>Согласно пункту 3.2, 3.3 Приложения Б Свода правил СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», утвержденного приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. № 789 (далее – СП 55.13330.2011), автостоянка – размещаемое в пределах дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке помещение, предназначенное для хранения или парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта или технического обслуживания.</p> <p>Согласно пункту 6.10 Свода правил СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97» (утвержден приказом Минрегиона России от 30 декабря 2010 г. № 849) гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.</p>	Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.03.2017 № ОГ-Д23-3031

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Включение/не включение площади автостоянки или гаража в площадь жилого дома зависит от их взаимного расположения и конструктивного решения (с учетом соблюдения требований законодательства к их организации и строительству): если гараж (автостоянка) расположен внутри здания (встроенный) – его площадь не исключается из площади этажа здания и, соответственно, из площади самого здания; если гараж (автостоянка) является пристроенным к зданию – решение о включении его площади в площадь здания зависит от характера блокирования построек (является блок гаража автономным или нет).</p> <p>Если блок гаража не является автономным (не может эксплуатироваться независимо от жилого дома) такой «блок» является частью здания и, следовательно, его площадь не исключается из площади здания. Если блок гаража является автономным (то есть может эксплуатироваться независимо от жилого дома) такой «блок» не является частью здания и, следовательно, его площадь исключается из площади здания (в данном случае такой «блок гаража» рассматривается в качестве самостоятельного здания/сооружения); если гараж (автостоянка) является отдельно стоящим зданием/сооружением, то такой гараж является самостоятельным объектом кадастрового учета.</p>	
6.	<p>Как определить площадь помещения общего имущества в многоквартирном доме – лестничной клетки, при том, что часть ее площади включается в площадь этажа (абзац 2 пункта 9 Приложения № 2 к Приказу)?</p>	<p>Площадь жилого здания определяется с учетом положений пунктов 8, 9 Требований № 90, в силу которых, площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне каждого этажа включаются в площадь жилого здания.</p> <p>С учетом абзаца третьего пункта 9 Требований № 90, полагаем, что площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях вне зависимости от их площади включаются в площадь нижнего этажа жилого здания.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.12.2016 № ОГ-Д23-15301</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Согласно пункту 9 Требований № 90 площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. При этом в соответствии с Приложением Б Свода правил № 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденного приказом Минрегиона России от 24 декабря 2010 г. № 778 (далее - СП № 54.13330.2011), пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является. Согласно пункту В.1.6. Приложения В СП № 54.13330.2011 подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.</p> <p>В соответствии с пунктом 5.8 СП № 54.13330.2011 высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVА должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м.</p> <p>Таким образом, минимальная высота от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных), при которой площадь этажа включается в площадь жилого здания, должна быть более 1,8 метра.</p>	
7.	<p>Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденные приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр содержит реквизит «общая площадь», тогда как Приказ определяет порядок подсчета «площади здания» (сооружения). Является ли несоответствие показателей</p>	<p>Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав установлены статьей 26 Закона № 218-ФЗ. Требование к соотношению площади здания, определенной кадастровом инженером в ходе кадастровых работ, и площади, указанной в разрешении на ввод объекта строительства в эксплуатацию, Законом № 218-ФЗ не установлено, в связи с чем статьей 26 данного закона не предусматривается соответствующего основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в случае если площадь объекта строительства, указанная в разрешении на ввод в</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.03.2017 № Д23и-1291</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
	указанных реквизитов препятствием при постановке объекта на государственный кадастровый учет?	<p>эксплуатацию, отличается от площади, полученной в результате измерений, выполненных кадастровым инженером и отраженных в техническом плане.</p> <p>Вместе с тем, следует учитывать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ здания, строения, сооружения, возведенные с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, могут признаваться самовольными постройками, в отношении которых у правообладателей соответствующих земельных участков не возникает право собственности (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).</p> <p>В соответствии с пунктами 3 и 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки устанавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. <p>Согласно статье 32 Градостроительного кодекса правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.</p> <p>На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, в случае если в представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав полученное в результате кадастровых работ значение площади объекта строительства отличается от значения площади такого объекта, указанной в разрешении в его в эксплуатацию, орган регистрации прав (государственный регистратор) вправе направлять в орган местного самоуправления муниципального образования по месту расположения объекта</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>строительства запрос о соответствии построенного объекта предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны.</p> <p>При этом если запрошенные органом регистрации прав по межведомственному запросу документы (сведения, содержащиеся в них) в установленный статьей 16 Закона №218-ФЗ срок не представлены (не поступили), осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав (пункт 9 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). В этом случае, заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе (часть 8 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Одновременно отмечаем, что принято решение о подготовке предложений о внесении изменений в Закон № 218-ФЗ, направленных на разрешение подобных возникающих на практике ситуаций.</p>	
8.	<p>Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ определяет следующие виды назначения здания: жилое, нежилое, многоквартирный дом, жилое строение. Приказ определяет порядок подсчета площадей жилых и нежилых зданий. Как определяется площадь многоквартирного дома и жилого строения?</p>	<p>При подсчете площади многоквартирного дома в целях государственного кадастрового учета следует руководствоваться пунктами 2, 3, 8, 9 Требований № 90.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.01.2017 № ОГ-Д23-543</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
9.	Согласно пункту 8 Приложения № 2 к Приказу, эксплуатируемая кровля при подсчете площади жилого здания приравнивается к площади террас. Каким нормативным правовым актом следует руководствоваться при расчете площади террасы?	<p>Площадь жилого здания определяется с учетом положений пунктов 8, 9 Требований № 90, в силу которых, площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне каждого этажа включаются в площадь жилого здания.</p> <p>В соответствии с абзацем вторым пункта 5 Требований № 90 в площадь нежилого здания, сооружения включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рампы, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий). Таким образом, в площадь нежилого здания включаются площади как застекленных лоджий, так открытых лоджий.</p> <p>С учетом положений абзаца четвертого пункта 8, абзаца второго пункта 9 Требований № 90 площадь эксплуатируемой кровли включается в площадь жилого здания.</p> <p>Необходимо принимать во внимание, что эксплуатируемая кровля может располагаться, как в пределах этажа здания (в уровне этажа), так и выше уровня последнего этажа здания, накрывая его.</p> <p>Кроме того, согласно подпунктам «п», «у» пункта 14 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87, планы кровли не относятся к поэтажным планам зданий и сооружений.</p> <p>Указанные обстоятельства определяют особенности как подсчета площади эксплуатируемой кровли, так и возможности ее отображения в графической части технического плана.</p> <p>Таким образом, площадь эксплуатируемой кровли, расположенной в пределах этажа здания (в уровне этажа), учитывается в площади такого</p>	<p>Письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.12.2016 № ОГ-Д23-15301 от 10.03.2017 № Д23и-1291</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>этажа, и в силу пункта 51 Требований № 953, такая эксплуатируемая кровля в соответствии с поэтажными планами, являющимися частью проектной документации, может быть отображена в плане соответствующего этажа графической части технического плана.</p> <p>Площадь эксплуатируемой кровли, расположенной выше уровня последнего этажа здания, накрывающей его, в площади ни одного из этажей не учитывается, но включается в площадь жилого здания самостоятельно. При этом отображение в графической части технического плана сведений об эксплуатируемой кровле, то есть плана кровли, Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 953 не предусмотрено.</p>	
10.	<p>Как рассчитывается площадь здания, являющегося объектом индивидуального жилищного строительства?</p>	<p>Объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (статьи 48, 49 Градостроительного кодекса.</p> <p>С учетом изложенного, а также принимая во внимание положения статей 51, 55 Градостроительного кодекса, государственный кадастровый учет в отношении объектов индивидуального жилищного строительства осуществляется в порядке, предусмотренном для зданий.</p> <p>Таким образом при подсчете площади здания - объекта индивидуального жилищного строительства для целей государственного кадастрового учета применяются пункты 2, 3, 8, 9 Требований № 90.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.01.2017 № ОГ-Д23-543</p>
11.	<p>О регистрации права собственности на недвижимое имущество (в части приведения в соответствие назначения здания, содержащегося в ЕГРН, в</p>	<p>В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества в кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение).</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
	соответствие с его фактическим назначением)	<p>В настоящее время вопрос об изменении назначения зданий на комплексной и системной основе на уровне федерального законодательства не урегулирован. Как предусмотрено статьей 3 Градостроительного кодекса законодательство о градостроительной деятельности относится к вопросам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, в связи с чем, в части, не противоречащей федеральному законодательству, субъекты Российской Федерации вправе осуществлять собственное регулирование до принятия федерального закона (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»).</p> <p>На основании вышеизложенного порядок изменения назначения зданий до урегулирования соответствующих правоотношений на уровне федерального законодательства может быть установлен законами субъектов Российской Федерации, в связи с чем решение, принятое в рамках таких законов, может являться основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.</p> <p>Возможность внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о зданиях с назначением «жилое строение», расположенных на предоставленных гражданам земельных участках, предназначенных для ведения садоводства или дачного хозяйства, реализована с 4 июля 2016 г. в связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».</p>	от 14.03.2017 № Д23и-1536

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Урегулирование вопроса изменения назначения здания с «нежилое» на «жилое строение», если такой объект расположен на соответствующем земельном участке, в части приведения назначения объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации, по мнению Департамента недвижимости, может являться одним из направлений совершенствования положений законодательства Российской Федерации.</p> <p>Соответствующий вопрос предполагается разрешить в проекте Федерального закона № 1160742-6 «О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, принят в первом чтении 15 марта 2017 г.).</p>	
12.	О государственной регистрации права на здание в упрощенном порядке	<p>Согласно части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.</p> <p>Согласно части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на</p>	Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.03.2017 № Д23и-1558

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости 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>Согласно части 1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.</p> <p>Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, в случае если сведения об объекте недвижимости содержатся в ЕГРН, в том числе как о ранее учтенном объекте недвижимости, представление технического плана для государственной регистрации прав на такой объект недвижимости не требуется.</p> <p>В этой связи в рассматриваемом случае государственная регистрация права собственности на жилой дом может быть осуществлена на основании правоустанавливающего документа на земельный участок.</p>	
13.	О размере машино-места	Согласно пункту 53 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав	Письмо Департамента недвижимости

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>в том числе в случае, если площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места.</p> <p>Приказом Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» (далее – Приказ № 792) установлены минимально и максимально допустимые размеры машино-места, а именно:</p> <p>минимально допустимые размеры машино-места – 5,3 * 2,5 м; максимально допустимые размеры машино-места – 6,2 * 3,6 м.</p> <p>Необходимо учитывать, что проектирование зданий, сооружений, площадок и помещений для стоянки (хранения) автомобилей, микроавтобусов и мототранспортных средств (мотоциклов, мотоциклов с коляской, мотороллеров, мопедов, скутеров и т.п.) осуществляется в соответствии со Сводом правил № 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*», утвержденным приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 г. № 635/9 (далее – СП 113.13330.2012).</p> <p>Пунктами 5.1.4, 5.1.5 СП 113.13330.2012 предусмотрено, что габариты машино-мест принимают с учетом минимально допустимых зазоров безопасности, расстояния между автомобилями на местах стоянки и конструкциями здания устанавливаются в проекте в зависимости от типа (класса) автомобилей в соответствии с приложением А, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками по Своду правил № 59.13330.2012. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», утвержденного приказом Минрегиона России от 27 декабря 2011 г. № 605 (далее – СП 59.13330.2012).</p>	<p>Минэкономразвития России от 10.03.2017 № ОГ-Д23-2557</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Габариты машино-места следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3 х 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, - 6,0 х 3,6 м. Размер машино-места для инвалидов на кресле-коляске также определяется на основании СП 59.13330.2012, согласно пункту 4.2.2 которого разметку места для стоянки автомашины инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размером 6,0 х 3,6 м.</p> <p>С учетом изложенного, минимальные и максимальные размеры машино-мест, определенные Приказом № 792, соответствуют требованиям СП 113.13330.2012, СП 59.13330.2012 и позволяют размещать различные виды транспортных средств.</p> <p>Следует также принять во внимание, что положения Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ) не распространяются на правоотношения, возникающие при проектировании объектов капитального строительства.</p> <p>Кроме того, на основании пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса действие Закона № 315-ФЗ не распространяется на объекты, строительство которых завершено или начато до вступления в силу Закона № 315-ФЗ, в том числе в части определения предельных размеров объектов.</p> <p>С учетом изложенного, Департамент недвижимости полагает, что несоответствие размеров машино-мест, в отношении которых не применялись механизмы образования объектов недвижимости из иных объектов недвижимости и созданных по результатам строительства здания, сооружения до вступления в силу Закона № 315-ФЗ, размерам, установленным Приказом № 792, не является препятствием для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на машино-место.</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
14.	Об использовании сведений ГГС, ОМС при подготовке межевого плана	<p>Геодезической основой ЕГРН (далее - геодезическая основа) являются государственные геодезические сети (далее – ГГС), а также геодезические сети специального назначения, создаваемые в соответствии с законодательством о геодезии и картографии (далее – опорные межевые сети или ОМС, часть 1 статьи 6 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>При этом в отличие от действовавших до 1 января 2017 г. положений Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) наличие сведений о геодезической основе, в том числе о пунктах государственной геодезической сети или опорной межевой сети, в составе ЕГРН не предусмотрено (статьи 8, 9, 10 Закона № 218-ФЗ, Порядок ведения ЕГРН, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 943).</p> <p>Таким образом, основания предоставления сведений о пунктах ОМС в составе выписки из ЕГРН в виде кадастрового плана территории после 1 января 2017 г. отсутствуют. Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования к межевому плану), предусмотрено указание в отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов ГГС и пунктов опорной межевой сети наименования и реквизитов документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (пункт 31 Требований к межевому плану).</p> <p>В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о геодезии), вступившим в силу с 1 января 2017 г., материалы и данные федерального и территориальных картографо-геодезических фондов (далее – ФКГФ) до их отнесения в установленном</p>	Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.03.2017 № ОГ-Д23-2708

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>порядке к составу Архивного фонда Российской Федерации являются данными федерального фонда пространственных данных (далее – ФФПД, часть 3 статьи 32 Закона о геодезии). Использование опорных межевых сетей допускается после передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в ФФПД.</p> <p>Информация, получаемая с использованием геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций, может использоваться в том числе при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности (части 8, 13 статьи 9 Закона о геодезии).</p> <p>Таким образом сведения о пунктах ГГС в государственной системе координат подлежат хранению в составе ФФПД. Порядок и способы предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе порядок подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов, и порядок определения размера платы за предоставление указанных пространственных данных и материалов, устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 7 статьи 10 Закона о геодезии).</p> <p>Ранее приказом Минэкономразвития России от 2 декабря 2011 г. № 706 был утвержден Порядок предоставления материалов и данных из федерального, территориальных, ведомственных картографо-геодезических фондов (далее – Порядок). Пунктом 1 Порядка были предусмотрены в том числе такие способы предоставления материалов и данных в электронном виде, как:</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>- предоставление материалов и данных в электронном виде, которые направляются организацией-фондодержателем ФКГФ заявителю посредством электронной почты;</p> <p>- предоставление материалов и данных в электронном виде путем их размещения на официальном сайте и отправке ссылки на них заявителю посредством электронной почты;</p> <p>- предоставление материалов и данных с использованием веб-сервисов.</p> <p>Аналогичные способы получения сведений (пространственных данных) предусматриваются постановлением Правительства Российской Федерации от 4 марта 2017 г. № 262, которым утвержден порядок и способы предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе порядок подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов, разработанным в соответствии с частью 7 статьи 10 Закона о геодезии.</p> <p>Таким образом, использование установленных способов получения сведений из ФФПД (ФКГФ) в электронном виде позволит оперативно получать сведения о пунктах ГГС в государственной системе координат.</p> <p>При этом использование подхода, при котором сведения о пунктах ГГС вносятся в ЕГРН, приведет к дублированию указанных сведений в государственных информационных ресурсах, увеличению затрат федерального бюджета на их хранение, обработку и предоставление, а также создаст условия для наличия расхождений в сведениях о пунктах ГГС, содержащихся в ЕГРН, и уточняемых значениях координат пунктов ГГС в связи с невозможностью единовременного переноса сведений из ФФПД в ЕГРН.</p> <p>Учитывая положения пункта 2 приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 о том, что до 1 июля 2017 года для</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены межевые планы, подготовленные в окончательной редакции в соответствии с требованиями к подготовке межевого плана, действовавшими до вступления в силу настоящего приказа, и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года, а также положения статьи 4 ГК РФ, Департамент недвижимости полагает возможным применение полученных в 2016 году и содержащих сведения о пунктах ОМС кадастровых планов территории соответствующих кадастровых кварталов в случае заключения договора на выполнение кадастровых работ в 2016 году (реквизиты такого договора указываются в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана).</p> <p>С целью получения координат пунктов ГГС в местной системе координат, установленной ранее для ведения государственного кадастра недвижимости в настоящее время рекомендуем обращаться в соответствующий территориальный орган Росреестра, осуществляющий ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.</p>	
15.	О требованиях к заполнению формы межевого плана земельного участка, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921	В соответствии с частью 1 статьи 39 Закон № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (далее – заинтересованные лица), 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.	Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.03.2017 № ОГ-Д23-3018

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Согласно части 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Предметом указанного в части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка (то есть части границы или характерной точки границы), одновременно являющейся границей (то есть частью границы или характерной точкой границы) другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.</p> <p>Таким образом, если при проведении кадастровых работ уточняется характерная точка, определяющая местоположение границы земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, то местоположение такой точки должно быть согласовано с правообладателями всех земельных участков, для которых данная точка также является характерной и, соответственно, определяющей местоположение границ данных земельных участков.</p> <p>Учитывая изложенное, в графах «1», «2», «3» акта согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования) должна быть отображена информация относительно всех частей границ, в отношении которых проводится согласование. При этом форма записи такой информации (консолидировано или с разбивкой на части границ) законодательством не регулируется.</p> <p>В связи с этим, если согласование местоположения нескольких частей границ земельного участка проводится с одним заинтересованным лицом,</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>то графы «1», «2», «3» Акта согласования могут быть заполнены по выбору кадастрового инженера консолидировано или с разбивкой на части границ, при этом в графах «6», «7», «8», «9» Акта согласования сведения о таком заинтересованном лице могут быть внесены одной строкой, в том числе и в случае указанном в пункте 85 Требований к подготовке межевого плана (далее – Требования), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921. При согласовании местоположения характерной точки границы земельного участка в графе «3» «Горизонтальное проложение (S), м» таблицы Акта согласования проставляется знак прочерк (пункт 19 Требований).</p>	
16.	<p>Об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении созданных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если сведения о земельных участках, на которых они расположены, отсутствуют в ЕГРН</p>	<p>Пункт 1 статьи 222 ГК РФ определяет здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, как самовольную постройку. Одним из документов, необходимых для получения разрешения на строительство, с учетом части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса являются правоустанавливающие документы на земельный участок. При этом, как следует из части 7.2 статьи 51 Градостроительного кодекса, названные документы направляются заявителем в уполномоченный орган самостоятельно, если они (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в ЕГРН.</p> <p>Кроме того, приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 г. 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» предусмотрено обязательное указание в разрешении на строительство кадастрового номера земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.03.2017 № ОГ-Д23-3238</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>(заполнение не является обязательным при выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) линейного объекта).</p> <p>Статья 40 Закона № 218-ФЗ устанавливает особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства. Таким образом, на момент получения разрешения на строительство (для объекта незавершенного строительства) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (для здания, сооружения) ЕГРН уже должны содержаться сведения о соответствующем земельном участке, а в случаях, при которых согласно законодательству Российской Федерации возможно отсутствие государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на земельный участок, на котором осуществляется (осуществлено) строительство, можно отнести в том числе следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> права на земельный участок возникли до вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены (части 1 и 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ); права на земельный участок возникли не с момента государственной регистрации в ЕГРН (например, при наследовании). По указанной причине в межевом и техническом планах может отсутствовать кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, что соответственно в данном случае не будет являться нарушением требований к подготовке межевого плана и технического плана. <p>В таких перечисленных выше случаях (исключениях из общего правила) осуществление учетно-регистрационных действий в отношении созданных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и земельных участков, на которых они расположены, должно быть одновременным.</p> <p>С учетом положений приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>регистрации прав на недвижимое имущество, 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, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ» в указанном случае подаются 2 заявления – в отношении каждого объекта недвижимости, при этом целесообразна подача первым заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности на земельный участок (межевой план прилагается в случае, если земельный участок не учтен или сведения о нем отсутствуют в ЕГРН), вторым – заявление в отношении объекта капитального строительства, при этом в реквизите 14 «Примечание» заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности в отношении объекта капитального строительства необходимо указать регистрационный номер первого заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности на земельный участок, о том, что оба заявления в силу</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>части 1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ необходимо рассматривать одновременно и совместно.</p> <p>При этом если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет или государственная регистрация прав будут приостановлены, это будет являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства. В этой связи целесообразно обеспечить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию права собственности в отношении земельного участка заблаговременно.</p>	
17.	<p>О правомерности действий органов кадастрового учета по приостановлению осуществления государственного кадастрового учета в связи с обращением ненадлежащего лица (кадастрового инженера)</p>	<p>Согласно пункту 7 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 отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории (в том числе в случае признания местоположения границ или частей границ такого земельного участка спорным в установленном федеральным законом порядке) и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства. При этом заявление о государственном кадастровом учете и карта-план территории согласно части 3 статьи 19 Закона № 218-ФЗ обязан направить в орган регистрации прав орган государственной власти</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.03.2017 № ОГ-Д23-3251</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на утверждение карты-плана территории.</p> <p>Учитывая изложенное, государственный кадастровый учет в предусмотренном пунктом 7 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ случае осуществляется на основании заявления органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, уполномоченных на утверждение карты-плана территории.</p> <p>В письме Департамента недвижимости от 1 февраля 2017 г. № ОГ-Д23-996 указано, что возможность представления в орган регистрации заявления о государственном кадастровом учете кадастровым инженером предусмотрена только подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что круг лиц, имеющих право на обращение в орган регистрации с заявлениями о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, установлен статьей 15 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению:</p> <ul style="list-style-type: none"> лиц, указанных в пунктах 2, 3 части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ; гражданина или юридического лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка (пункт 18 статьи 11.10 Земельного кодекса); уполномоченного на предоставление земельного участка органа (подпункт 3 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса); заинтересованного в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица, либо заявления кадастрового инженера (подпункт 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса); 	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>лица, обратившегося с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка (подпункт 12 пункта 9 статьи 39.15 Земельного кодекса);</p> <p>лица, заключившего договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (пункты 5 и 6 части 4 статьи 46.6 Градостроительного кодекса).</p> <p>При осуществлении государственного кадастрового учета образуемого земельного участка без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет может осуществляться по заявлению:</p> <p>гражданина или юридического лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка (пункт 18 статьи 11.10 Земельного кодекса);</p> <p>уполномоченного на предоставление земельного участка органа (подпункт 3 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса);</p> <p>заинтересованного в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица, кадастрового инженера (подпункт 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса);</p> <p>лица, обратившегося с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка (подпункт 12 пункта 9 статьи 39.15 Земельного кодекса);</p> <p>лица, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пункт 11 статьи 39.29 Земельного кодекса);</p> <p>уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии,</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>организации, подавшей такое ходатайство (подпункт 4 пункта 1 статьи 56.7 Земельного кодекса);</p> <p>органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, действующего от имени лиц, права на земельный участок, которых подлежат прекращению в соответствии с решением суда о его изъятии (часть 4 статьи 60.1 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>лица, заключившего договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (пункт 5 части 4 статьи 46.6 Градостроительного кодекса).</p> <p>Кроме того, согласно части 10 статьи 47 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на земельный участок, образуемый при выделе его в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности более чем пяти лиц (далее – земельная доля), могут быть осуществлены на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заявления, поданного лицом, уполномоченным общим собранием участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ). Полномочия этого уполномоченного лица подтверждаются выпиской из протокола общего собрания, заверенной уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления; - заявления, поданного лицом или лицами, являющимися собственниками земельной доли (долей) и образующими земельный участок путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 – 6 статьи 13 Закона № 101-ФЗ. 	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Таким образом, полномочия кадастрового инженера на обращение в орган регистрации без доверенности с заявлением на основании, которого осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав, установлен только подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса. В иных случаях кадастровый инженер вправе обращаться в орган регистрации в качестве представителя заявителя при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности или в качестве уполномоченного органом государственной власти или органом местного самоуправления лица (части 4 и 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).</p>	
18.	<p>О порядке осуществления государственного кадастрового учета в связи с образованием (в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом межевания территории) земельного участка многоквартирного дома</p>	<p>Согласно статье 1 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права на земельный участок осуществляется на основании заявления кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом (пункт 6 части 1 и пункт 5 части 2).</p> <p>Полномочие кадастрового инженера на обращение в орган регистрации без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав предусмотрены только подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса.</p> <p>В иных случаях кадастровый инженер вправе обращаться в орган регистрации в качестве представителя заявителя при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности или в качестве уполномоченного органом государственной власти или органом местного самоуправления лица (части 4 и 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Согласно статье 1 Федерального закона от 29 декабря 2007 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</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.03.2017 № ОГ-Д23-3348</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>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 любой собственник помещения (с учетом постановления Конституционного суда Российской Федерации от 2 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 том 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 том, 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 государственного кадастрового учета и</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом.</p> <p>Как отмечено в определении Верховного суда Российской Федерации от 8 февраля 2016 года № 303-Г1-172 именно на уполномоченном органе лежит обязанность сформировать земельный участок под многоквартирным жилым домом по заявлению собственников помещений в таковом.</p> <p>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 2 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 та обязанность не вправе произвольно отказаться от ее выполнения если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания.</p> <p>Согласно пункту части 2 статьи 1 Закона № 218-ФЗ осуществление кадастрового учета без одновременной государственной регистрации может осуществляться на основании заявлений лиц установленных федеральным законом. На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, 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.</p>	
19.	О государственном кадастровом учете и	В соответствии с пунктом 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса для строительства объектов недвижимости на земельных участках,	Письмо Департамента недвижимости

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
	государственной регистрации прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство	<p>предназначенных для садоводства или для ведения дачного хозяйства, выдача разрешения на строительство не требуется.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ в связи с созданием объекта недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно.</p> <p>На основании части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.</p> <p>Согласно части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешения на строительство и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости.</p> <p>В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон № 66-ФЗ) садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также</p>	Минэкономразвития России от 29.03.2017 № Д23и-1706

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).</p> <p>Таким образом, в настоящее время правовой режим садового земельного участка предусматривает возможность возведения на таком земельном участке жилого строения, а не жилого дома и соответственно в техническом плане объекта недвижимого имущества, возведенного на садовом земельном участке следует, указывать «жилое строение».</p> <p>Постановлениями Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 7-П и от 30 июня 2011 года № 13-П абзац второй статьи 1 Закона № 66-ФЗ, содержащий определение садового земельного участка, признан не соответствующим Конституции Российской Федерации в той части, в какой 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 или землям сельскохозяйственного назначения.</p> <p>В целях исполнения указанных постановлений Конституционного Суда Российской Федерации Правительством Российской Федерации в Государственную Думу внесен проект федерального закона № 1160742-6 «О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», положениями которого в числе прочего предусматривается возможность возведения жилых домов на садовых земельных участках. С дополнительной информацией о рассмотрении данного законопроекта можно ознакомиться на сайте Государственной Думы www.asozd.duma.gov.ru.</p>	
20.	О лицах, по заявлению которых осуществляются	Согласно статье 92 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – Лесной кодекс) государственный кадастровый учет лесных участков и	Письмо Департамента недвижимости

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
	государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении образуемых лесных участков	<p>государственная регистрация прав на лесные участки, ограничений прав на лесные участки, обременений лесных участков осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ.</p> <p>Исходя из положений статьи 14 Закона № 218-ФЗ, в отношении образуемых земельных участков государственный кадастровый учет без одновременной регистрации права может быть осуществлен:</p> <p>в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд (пункт 8 части 5);</p> <p>в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с частью 14 статьи 41 Закона № 218-ФЗ (пункт 9 части 5);</p> <p>в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пункт 10 части 5).</p> <p>Учитывая изложенное, а также то, что указанные в обращении земельные участки образуются из земельного участка (земельных участков), находящихся в федеральной собственности, государственный кадастровый учет таких образуемых земельных участков согласно статье 14 Закона № 218-ФЗ осуществляется одновременно с государственной регистрацией прав на такие земельные участки.</p>	<p>Минэкономразвития России от 10.03.2017 № ОГ-Д23-2478</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>В соответствии с частью 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 в том числе по заявлению:</p> <p>собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости;</p> <p>кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;</p> <p>иного лица в случаях, установленных федеральным законом.</p> <p>Вышеуказанные случаи в отношении возможности представления в орган регистрации заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав предусмотрены:</p> <p>для кадастрового инженера подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса;</p> <p>для иного лица подпунктами 5 и 6 части 4 статьи 46.6 Градостроительного кодекса, пунктом 18 статьи 11.10, подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11, подпунктом 12 пункта 9 статьи 39.15 Земельного кодекса.</p> <p>Согласно пункту 2 части 1 статьи 83 Лесного кодекса Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации в том числе осуществление полномочий в предоставлении в границах земель лесного фонда лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное пользование, а также заключение договоров купли-продажи лесных насаждений (в том числе организация и проведение соответствующих аукционов), принятие решений о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования,</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>заключение соглашений об установлении сервитутов в отношении лесных участков в границах земель лесного фонда, принятие решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков в границах земель лесного фонда.</p> <p>Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образуемый с целью его предоставления без торгов с предварительным согласованием предоставления осуществляется согласно подпункту 12 пункта 9 статьи 39.15 Земельного кодекса на основании заявления заявителя (лица заинтересованного в предоставлении такого земельного участка).</p>	
21.	О составлении технического плана при осуществлении кадастровых работ	<p>Согласно части 14 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, пунктам 2, 11 Требований к подготовке ТП технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.</p> <p>При проведении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений кадастровым инженером самостоятельно определяются: местоположение объекта недвижимости на земельном участке, его площадь, площадь застройки. Иные сведения об объекте недвижимости, предусмотренные статей 8 Закона № 218-ФЗ, указываются в техническом плане на основании (в соответствии) документов, предусмотренных статьями 24, 70, 71 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Согласно пункту 1 статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.</p>	Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.03.2017 № Д23и-1560

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 90, не предусмотрено применение их положений к отношениям, возникшим после введения их в действие. Таким образом, если кадастровые работы производились только с целью уточнения местоположения здания, то площадь здания не пересчитывается (за исключением случая, если здание было реконструировано). В раздел «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» включаются сведения, указанные в пункте 48 Требований к подготовке ТП.</p> <p>Принимая во внимание часть 1 статьи 29.2 Закона № 221-ФЗ, согласно которой кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений технического плана, на основании которого в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером, полагаем, что при подготовке технического плана в целях определения местоположения здания на земельном участке при установлении факта несоответствия площади здания сведениям о площади здания, которые содержатся в ЕГРН, в техническом плане необходимо указывать площадь, определенную в соответствии с Требованиями № 90. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводится обоснование значения площади здания, определенной в соответствии с указанными Требованиями № 90.</p> <p>Порядок нумерации помещений Требованиями к подготовке технического плана не установлен и его установление не требуется в связи с вступлением в силу постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», согласно которому</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>отношении помещений присвоение адреса осуществляется в случаях, предусмотренных подпунктом «в» пункта 8.</p> <p>Частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ установлен перечень документов, являющихся основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Основаниями для подготовки технического плана сооружения, здания являются документы, предусмотренные статьями 24, 70, 71 Закона № 218-ФЗ. Сведения о здании, сооружении указываются в техническом плане на основании декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация) в случае если законодательством Российской Федерации в отношении таких объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и проектной документации (часть 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Решение о возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том или ином случае принимается регистратором на основании представленных для осуществления указанных действий документов.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования к подготовке декларации), Декларация составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем. Согласно пункту 20 Требований к подготовке декларации, в случае, если декларация оформляется представителем правообладателя объекта недвижимости, в том числе лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени соответствующего юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, в реквизите «Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>(земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» указываются следующие сведения:</p> <p>о физическом лице, непосредственно заполнившем и подписавшем декларацию, реквизиты документа, подтверждающего полномочия действовать от имени представляемого физического или юридического лица, фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с ФИАС;</p> <p>если данное физическое лицо действует от имени органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления и является при этом руководителем или иным работником такого органа, указываются - реквизиты документа, подтверждающего полномочия действовать от имени данного органа, фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии);</p> <p>в отношении представляемого российского юридического лица (в том числе органа государственной власти или органа местного самоуправления) - полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, дата государственной регистрации, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа (в случае отсутствия постоянного действующего исполнительного органа - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), адрес электронной почты.</p>	
22.	О количестве экземпляров актов согласования	Приказом Минэкономразвития России от 9 июня 2016 г. № 363 установлены правила и сроки хранения кадастровым инженером актов	Письмо Департамента недвижимости

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
	местоположения границ земельных участков	<p>согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ на бумажных носителях, электронные образы которых включены в межевые планы, а также процедура и сроки передачи актов согласования в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости (далее – Порядок).</p> <p>Установление критериев соответствия или не соответствия информации, указанной в акте согласования местоположения границ земельного участка, представленного на бумажном носителе, информации содержащейся в электронном образе акта согласования, включенном в межевой план, не является предметом регулирования данного приказа и порядка. При этом, учитывая, что пункт 11 Порядка предусматривает несколько оснований для направления уведомления о том, что акт является переданным, по мнению Департамента недвижимости, в таком уведомлении должны быть указаны конкретные обстоятельства, послужившие причиной направления данного уведомления. По мнению Департамента недвижимости, ошибки, допущенные при подготовке сопроводительного письма, ставшие причиной направления уведомления, например, отсутствие одного или нескольких сведений о кадастровом инженере при наличии других сведений, позволяющих идентифицировать кадастрового инженера, и тому подобное, могут быть устранены в пределах срока передачи актов согласования границ путем направления повторного сопроводительного письма с правильными или недостающими сведениями и указанием реквизитов первоначально направленного сопроводительного письма.</p> <p>Также отмечаем, что изготовление акта согласования местоположения границ в нескольких экземплярах не предусмотрено положениями Закона № 221-ФЗ, требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412,</p>	Минэкономразвития России от 09.03.2017 № Д23и-1289

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921.</p> <p>Вопрос подготовки дополнительных экземпляров актов согласования местоположения границ, в том числе для включения в состав межевого плана на бумажном носителе, может быть урегулирован договором подряда в силу положений части 12 статьи 22 Закона № 218-ФЗ (до 1 января 2017 г. – согласно части 11 статьи 38 Закона № 221-ФЗ).</p> <p>При этом необходимо иметь в виду, что в соответствии с ГОСТ Р 7.0.8-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения», утвержденным приказом Росстандарта от 17 октября 2013 г. № 1185-ст, первый или единственный экземпляр документа является подлинником документа (пункт 21), повторный экземпляр подлинника документа является дубликатом документа (пункт 22), при этом копия документа, созданная в электронной форме – электронной копией документа (пункт 24).</p> <p>Порядком установлено, что кадастровым инженером, осуществляющим (осуществлявшим) кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, а также юридическим лицом, работником которого на основании трудового договора с таким юридическим лицом является (являлся) кадастровый инженер (далее - лицо, осуществляющее хранение), осуществляются хранение и передача не любых актов согласования местоположения границ земельных участков (экземпляров таких актов), подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ на бумажных носителях, а только тех, электронные образы которых включены в межевые планы, в соответствии с которыми осуществлен кадастровый учет земельных участков. Фактически включенный в межевой план электронный образ акта согласования является электронной копией</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>подлинника документа, в связи с чем в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, необходимо передать подлинник акта согласования, поскольку при рассмотрении споров о местоположении границ земельных участков в случае указания одной из сторон спора на поддельность подписей в акте согласования исследование вопроса о фальсификации доказательств и проведения экспертизы необходимо представление подлинника документа.</p> <p>Учитывая изложенное, под противоречием информации в направленном акте согласования и информации в электронном образе такого акта согласования, ранее представленного в составе межевого плана, необходимо понимать различия в содержании указанной информации, принимая во внимание, что дубликат документа (второй и последующие экземпляры документа) не является подлинником документа.</p>	
23.	О передаче актов согласования в орган регистрации прав	<p>Относительно возврата актов согласования в случае, если такой акт считается непереданным, отмечаем что действующим законодательством Российской Федерации возврат актов согласования не предусмотрен, поскольку вызывает сомнение возможность и целесообразность возврата направленных актов согласования для устранения причин, по которым акт является непереданным.</p> <p>Принимая во внимание, что технически обеспечить возврат возможно только в отношении ранее поступившего документа, целесообразность возврата актов согласования для устранения причин, по которым акт является непереданным, может иметь место только если:</p> <p>документ поступил в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, и в этом документе имеются противоречия информации, содержащейся в направленном акте согласования, и информации, содержащейся в электронном образе такого</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 09.03.2017 № Д23и-1289</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>акта согласования, ранее представленного в составе межевого плана (позиция Департамента по данному вопросу изложена выше); либо акт согласования в форме бумажного документа содержит не заверенные подписью и печатью кадастрового инженера исправления.</p> <p>Данное обстоятельство является основанием приостановления осуществления учетных действий в связи с несоответствием документа требованиям, установленным законодательством Российской Федерации (пункт 7 части статьи 26 Закона № 218-ФЗ). При надлежащем исполнении кадастровым инженером или лицом, осуществляющим хранение, установленных требований по подготовке межевого плана и Порядком, подобных ситуаций, по мнению Департамента недвижимости, не должно возникать.</p> <p>Согласно пункту 3 Порядка лица, осуществляющие хранение, обеспечивают хранение актов согласования до дня передачи соответствующего акта согласования в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета земельного участка (земельных участков).</p> <p>Исходя из положений статьи 194 ГК РФ в случае осуществления предусмотренных Порядком действий (передачи сопроводительного письма с актами согласования в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, либо в организацию связи), течение срока для передачи актов согласования заканчивается. Кроме того, при возврате актов согласования возрастает риск утери или повреждения акта согласования. В связи с чем, полагаем, что возврат актов согласования «для доработки» нецелесообразен.</p>	
24.	О ранее учтенных объектах недвижимости, сведения о которых были внесены в	С 1 января 2017 г. вступил в силу Закон № 218-ФЗ, в соответствии с положениями которого, ЕГРН состоит, в том числе из реестра объектов недвижимости (далее также – кадастр недвижимости) и реестра прав,	Письмо Департамента недвижимости

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
	государственный кадастр недвижимости	<p>ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также – реестр прав на недвижимость) (часть 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>С 1 января 2017 г. сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и сведения ГКН об объектах 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 (часть 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Порядок ведения ЕГРН установлен приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее – Порядок).</p> <p>В соответствии с подпунктами 16, 17 пункта 22, пунктом 173 Порядка в записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются, в том числе сведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> о возникших до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) вещных правах на земельный участок, внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) до вступления в силу Закона № 218-ФЗ, если права на такой земельный участок не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость; об ограничениях права на земельный участок, обременениях данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, внесенные в ГКН до вступления в силу Закона № 218-ФЗ. <p>С учетом изложенного, сведения о правах считаются внесенными в ГКН и, соответственно, – в ЕГРН.</p>	Минэкономразвития России от 10.02.2017 № ОГ-Д23-1484

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
25.	О снятии с учета земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен до 1 марта 2008 г. и права на которые не зарегистрированы в ЕГРП (ЕГРН)	<p>Земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 года в установленном порядке, снимаются с государственного кадастрового учета в случае отсутствия в ЕГРН сведений об их правообладателях (часть 3 статьи 70 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Порядок действий органа кадастрового учета в отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до 1 марта 2008 г., при отсутствии в кадастре недвижимости информации о правах на такие земельные участки или в реестре прав на недвижимость записей о правах (ограничениях прав) на такие земельные участки установлен пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН в зависимости от наличия в ГКН сведений об исходных земельных участках или расположенных на них объектах недвижимости и наличия в ГКН или ЕГРП сведений об их правообладателях, обеспечивающих возможность направления правообладателю уведомления по почтовому адресу или адресу электронной почты.</p> <p>В случае наличия указанной возможности орган регистрации прав направляет правообладателю уведомление. Если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении земельных участков, такие земельные участки будут сняты с учета.</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.02.2017 № ОГ-Д23-1484</p>
26.	О выписках из ЕГРН, которые необходимо использовать при кадастровых работах	<p>Формы различных выписок из ЕГРН установлены приказами Минэкономразвития России: от 25 декабря 2015 г. № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде» (далее – Приказ № 975);</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 22.02.2017 № ОГ-Д23-3197</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>от 20 июня 2016 г. № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968» (далее - Приказ № 378).</p> <p>Наиболее полная информация о характеристиках объектов недвижимости, включая описание местоположение границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о частях объектов недвижимости и границах таких частей, содержится в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости (приложение № 1 к Приказу № 975).</p> <p>Для выполнения кадастровых работ целесообразно получение выписки из ЕГРН, содержащей наиболее полную информацию о характеристиках объектов недвижимости, включая описание местоположение границ земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о частях объектов недвижимости и границах таких частей, в частности, выписку из ЕГРН об объекте недвижимости (приложение № 1 к Приказу № 975). Данная выписка является своего рода аналогом представлявшейся до 1 января 2017 г. кадастровой выписки об объекте недвижимости.</p> <p>При выполнении кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельных участков или образованием земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе при перераспределении земельного участка и</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>земель, по мнению Департамента недвижимости, в случае необходимости выявления правообладателей смежных земельных участков целесообразно использовать кадастровый план территории. Однако, кадастровый план территории при наличии сведений о местоположении границ всех земельных участков и контуров всех зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в кадастровом квартале, не содержит сведения о частях объектов недвижимости и границах таких частей. Отсутствие достоверной информации о наличии частей объекта недвижимости и их границах может привести к неверным результатам кадастровых работ, и как следствие, к приостановлению учетно-регистрационных действий органа регистрации прав по причине несоответствия сведений об объекте, указанных в межевом или техническом плане сведениям из ЕГРН.</p>	
27.	<p>О перечне лиц, имеющих право на обращение в орган регистрации прав заявлением о государственном кадастровом учете образуемого из земельного участка, предоставленного некоммерческой организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства</p>	<p>Образование земельных участков в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства осуществляется не только на основании и в соответствии с проектом межевания территории, но и в соответствии с проектом организации и застройки (части 8 и 9 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»), и до 31 декабря 2020 года – в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории (пункты 2.7 – 2.10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).</p> <p>Указанные земельные участки могут быть приобретены без торгов в собственность бесплатно или в аренду, порядок предоставления таких</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.03.2017 № ОГ-Д23-3017</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>участков без торгов установлен статьей 39.14 Земельного кодекса, предусматривающей принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка и указание в нем лица, уполномоченного на обращение с заявлением о государственном кадастровом учете земельного участка.</p> <p>Круг лиц, имеющих право на обращение в орган регистрации прав с заявлениями о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, установлен статьей 15 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Согласно статье 15 Закон № 218-ФЗ обращение с заявлениями о кадастровом учете лиц, не являющихся собственниками объектов недвижимости, допускается только в установленных законом случаях. Арендаторы исходных объектов недвижимости или лица, обладающие иными правами на исходные земельные участки, законом в качестве заявителей не предусмотрены.</p>	
28.	О порядке государственной регистрации прав на строение, расположенное на садовом земельном участке	<p>Законом № 122-ФЗ, регулирующим порядок государственной регистрации прав до 1 января 2017 г., не был установлен какой-либо срок для применения содержащихся в нем положений относительно государственной регистрации прав на создаваемый или созданный объект недвижимости, находящийся на земельном участке, предназначенном для садоводства. Необходимо обратить внимание, что в соответствии с положениями статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» садовым земельным участком является 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).</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 17.02.2017 № ОГ-Д23-1680</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>Согласно пункту 17 статьи 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в том числе в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.</p> <p>Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 1 января 2017 г. осуществляется в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ. Закон № 218-ФЗ направлен на создание единого информационного ресурса – ЕГРН, объединяющего Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственный кадастр недвижимости, внедрение единой учетно-регистрационной процедуры в случае создания объекта недвижимости, повышение ответственности учетно-регистрационной системы, в том числе за внесение недостоверных сведений в ЕГРН. Кроме того, новеллы Закона № 218-ФЗ направлены на кардинальное повышение качества сведений ЕГРН об объекте недвижимости и правах на него, что крайне важно для обеспечения полноты и обоснованности взимания налогов на недвижимое имущество.</p> <p>Следует отметить, что одним из принципов ведения ЕГРН является достоверность содержащихся в нем сведений (часть 1 статьи 7 Закона № 218-ФЗ). Вместе с тем, до 1 января 2017 года в условиях применения положений Закона № 122-ФЗ о возможности осуществления государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости, созданные на садовых и дачных земельных участках, на основании декларации о таком объекте при отсутствии необходимости подготовки технического плана, на практике выявлялось достаточно большое количество случаев, когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сведения, указанные в декларации об объекте недвижимого имущества, расположенном на садовом или дачном земельном участке в 	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>значительной степени отличались от фактических характеристик такого объекта, в том числе в части его местоположения, площади, этажности;</p> <p>2) под видом жилых строений, хозяйственных строений, жилых домов, возведенных на садовых или дачных земельных участках, осуществлялась государственная регистрация права собственности на объекты, по сути являющиеся многоквартирными домами, что в дальнейшем устанавливалось в судебном порядке и приводило к нарушениям прав граждан, которыми были приобретены помещения в таких объектах или доли в праве общей собственности на них.</p> <p>На основании вышеизложенного, соответствующие нововведения направлены на обеспечение реализации принципа достоверности сведений ЕГРН, что в числе прочего реализуется посредством подготовки технического плана кадастровым инженером, несущим ответственность за внесение в технический план заведомо ложных сведений об объекте капитального строительства (статья 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).</p> <p>Статьей 24 Закона № 218-ФЗ установлены требования к техническому плану, в соответствии с которыми в техническом плане указываются в том числе сведения о здании, сооружении, необходимые для его кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете.</p> <p>При этом если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.</p> <p>Формы технического плана и требования к его подготовке (далее - Требования), состав содержащихся в нем сведений, а также форма декларации об объекте недвижимости утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953. В силу пункта 41 указанных Требований раздел «Характеристики объекта недвижимости», за исключением сведений о площади здания, площади застройки сооружения, заполняется в соответствии с документами, указанными в пункте 20 Требований.</p> <p>Требования к определению площади здания, сооружения и помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90.</p> <p>В соответствии со статьей 35 Закона № 221-ФЗ кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с установленными требованиями договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.</p> <p>При этом согласно части 4 статьи 36 Закона № 221-ФЗ цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ. Договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты</p>	

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		<p>недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.</p> <p>Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 1 марта 2018 года (статья 47 Закона №221-ФЗ).</p>	
29.	<p>О необходимости выполнения измерений для определения площади объекта индивидуального жилищного строительства</p>	<p>Согласно части 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ сведения о здании, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке и площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания.</p> <p>Статьей 70 Закона № 218-ФЗ определены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях. Так согласно части 7 статьи 70 Закона № 218-ФЗ сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (в случае, если проектная документация не изготавливалась).</p> <p>Принимая во внимание, что понятие «здание» является общим по отношению к частному понятию «объект индивидуального жилищного строительства», - сведения о 2 площади указываются в техническом плане здания (объекта индивидуального жилищного строительства) на основании произведенных кадастровым инженером измерений, что следует из части 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О</p>	<p>Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.03.2017 г. № Д23и-1464</p>

№	Вопрос	Позиция	Реквизиты писем органов власти (сайт Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/minec/documents/letters/)
		кадастровой деятельности». Учитывая изложенное, представление заказчиком кадастровых работ декларации об объекте недвижимости, разрешения на ввод в эксплуатацию, проектной документации не освобождает кадастрового инженера от выполнения соответствующих измерений.	