

Смс сочи



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Саратовской области

Вишневый проезд, д.2,
г. Саратов, 410040
тел. (8-845-2), 66-26-50, факс 66-26-59
E-mail: fgu64@u64.rosreestr.ru
ОКПО37774854, ОГРН1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/645343001

Председателю
Ассоциации «Совет
муниципальных образований
Саратовской области»

Л.П. Жуковской

ул. Московская, д. 72,
г. Саратов, 410042

e-mail: smosar@mail.ru

09.11.2016 № 14302

На № _____ от _____

Уважаемая Людмила Петровна!

По итогам заседания межмуниципальной комиссии по земельным и имущественным вопросам при Ассоциации «Совет муниципальных образований Саратовской области», состоявшегося 27.10.2016, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Саратовской области (далее – Филиала) направляет позицию по проблемным вопросам, связанным с осуществлением государственного кадастрового учета объектов недвижимости, возникающих при взаимодействии с органами местного самоуправления.

Филиал, осуществляя государственный кадастровый учет объектов недвижимости и ведение государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН), исполняет свои полномочия в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

1. Требования к составу документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов индивидуального жилищного строительства, в связи с вступившими в силу 04.07.2016 изменениями Закона о кадастре.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» часть 8 статьи 41 Закона о кадастра изложена в новой

редакции, согласно которой сведения о здании - 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, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

С 04.07.2016 основной проблемой осуществления государственного кадастрового учета здания – объекта индивидуального жилищного строительства является поступление в орган кадастрового учета технических планов, подготовленных без учета указанного требования части 8 статьи 41 Закона о кадастре. Причина – отсутствие разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом власти или местного самоуправления.

Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства регулируется статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 данной статьи и другими федеральными законами.

Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации определены случаи, при которых выдача разрешения на строительство не требуется:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом

разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Учитывая требования части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях строительства здания – объекта индивидуального строительства требуется получение разрешения на строительство.

В свою очередь, согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, площади застройки, площади таких объектов недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости, выданного до 13 июля 2015 года разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости.

Позиция Департамента недвижимости Минэкономразвития России по указанному вопросу изложена в письме Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 09.09.2016 № Д23и-4285 (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России) и заключается в следующем:

«Исходя из положений части 3 статьи 48, частей 1, 2, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также части 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

- подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства;

- получение разрешения на строительство является обязательным при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства;

- до 01.03.2018 не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вступившей в силу 04.07.2016):

- сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и площади такого объекта недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных

заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, выданного до 13.07.2015 разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости;

- сведения о здании - 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, проектной документации такого объекта недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

Таким образом, сведения о здании - объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане либо на основании разрешения на строительство и проектной документации такого здания, либо, в случае отсутствия проектной документации, на основании разрешения на строительство и декларации.

При этом, учитывая, что понятие «здание» является общим по отношению к частному понятию «объект индивидуального жилищного строительства», сведения в технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) могут быть внесены также на основании технического паспорта такого здания, изготовленного до 01.01.2013.

Кроме того, согласно части 1 статьи 45 Закона о кадастре объекты капитального строительства, государственный технический учет которых был осуществлен до 01.01.2013, в том числе объекты индивидуального жилищного строительства, являются ранее учтенными объектами недвижимости, сведения о которых до указанной даты подлежали включению в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» (далее - Приказ № 1).

При этом в случае, если указанные сведения не были включены в государственный кадастр недвижимости в порядке Приказа № 1, следует учитывать, что сведения о ранее учтенных объектах недвижимости могут быть включены в сведения государственного кадастра недвижимости в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре, при поступлении запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости, заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно части 18 статьи 45 Закона о кадастре сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) и не прекращены, и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в государственный кадастр недвижимости по правилам, предусмотренным статьей 45 Закона о кадастре для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Также отмечаем, что в силу пункта 1.2 статьи 20, статей 25, 25.3 Закона № 122-ФЗ не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с

Законом о кадастре, при этом основанием для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, представление разрешения на строительство такого объекта для целей государственной регистрации права не требуется.

Обращаем внимание, что на дату вступления в силу (01.09.2006) положений Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" (далее - Закон № 93-ФЗ) получение разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию построенного объекта являлось обязательным. Упрощенный порядок оформления прав граждан на созданные ими объекты индивидуального жилищного строительства (так называемая «дачная амнистия») заключается в отсутствии необходимости получать и предоставлять для осуществления государственного учета и государственной регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию таких объектов (статья 9 Закона № 93-ФЗ, часть 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», пункт 4 статьи 25.3 Закона № 122-ФЗ).

Относительно индивидуального жилого дома, законченного строительством до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (30.12.2004) отмечаем, что в состав приложения технического плана такого здания в качестве разрешения на строительство могут быть включены копия документа (в том числе архивная) или архивная выписка из документа, выданного в порядке, действовавшем в период строительства объекта и подтверждающего разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991 г., в состав приложения технического плана в качестве разрешения на строительство могут быть включены копии (в том числе архивные):

- документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;
- договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

Кроме того, обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 16 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403, при подготовке технического плана могут использоваться иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения к техническому плану.

Дополнительно отмечаем, что статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.09.2006) предусматривала, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом,

осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Таким образом, объекты недвижимости, созданные без получения разрешения на строительство и, право собственности на которые не признано судом, являются самовольными постройками.

В этой связи, в случае представления в целях осуществления государственного кадастрового учета заявления и технического плана здания - объекта индивидуального жилищного строительства, подготовленного без использования разрешения на строительство такого объекта или иных аналогичных документов, в том числе при отсутствии в приложении копий таких документов, органу кадастрового учета в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре надлежит приостановить осуществление государственного кадастрового учета.

При этом следует принимать во внимание, что лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, имеет право в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации приобрести в порядке приобретательной давности право собственности на это имущество.

Также необходимо отметить, что в соответствии законодательством Российской Федерации правоотношения, связанные с созданием объекта индивидуального жилищного строительства и жилого строения, имеют различное правовое регулирование (Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», далее - Закон № 66-ФЗ).

Согласно пункту 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вступившей в силу 04.07.2016) в сведениях государственного кадастра недвижимости о назначении здания может быть указано: нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом.

При этом, с учетом положений статьи 1 Закона № 66-ФЗ, части 9, пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- на садовом земельном участке может быть создано только жилое строение;
- на дачном земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо объекта индивидуального жилищного строительства, либо жилого строения;
- получение разрешения на строительство в целях строительства жилого строения на садовом, дачном земельном участке не требуется;
- для строительства объекта индивидуального жилищного строительства получение разрешения на строительство обязательно.

Также обращаем внимание, что положения части 8 статьи 41 Закона о кадастре (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ) не могут применяться в отношении заявлений о государственном кадастровом учете и

необходимых для такого учета документов, представленных в орган кадастрового учета до 04.07.2016».

В связи с изложенным, технический план в отношении объекта индивидуального жилищного строительства – здания жилого дома, должен быть подготовлен на основании:

- разрешения на строительство и проектной документации (при наличии);
- разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (при отсутствии проектной документации);
- технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013;
- иного разрешительного документа, изданного уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством, действовавшем в месте издания такого документа на момент его издания, выданные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- решения суда о признании права собственности на самовольно построенный объект индивидуального жилищного строительства и декларации об объекте недвижимости;
- решения суда о признании права собственности в порядке приобретательной давности и декларации об объекте недвижимости;
- документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку и декларации об объекте недвижимости (в отношении объекта индивидуального строительства, законченного строительством до 1991 года) и декларации об объекте недвижимости;
- договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта и декларации об объекте недвижимости (в отношении объекта индивидуального строительства, законченного строительством до 1991 года) и декларации об объекте недвижимости;
- декларации об объекте недвижимости и документов (справок) государственного архива, свидетельствующих о том, что разрешительные документы в отношении объекта индивидуального жилищного строительства (если объект не является самовольно построенным, однако разрешительные документы, в соответствии с которым осуществлялось строительство, отсутствуют в силу их утраты или уничтожения) в их распоряжении отсутствуют, а также органа власти, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство, свидетельствующих о том, что объект ИЖС не является самовольной постройкой.

2. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории как документ – основание для подготовки межевого плана.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) подготовка схемы расположения земельного участка (земельных участков) (далее – СРЗУ) на кадастровом плане территории (далее – КПТ) обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в форме электронного документа.

При этом в соответствии пунктом 9 статьи 11.10 ЗК РФ в случае, если подготовку СРЗУ обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка

для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Форма СРЗУ и требования к ее подготовке в форме электронного документа утверждены приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762.

Подготовленная СРЗУ в форме электронного документа с использованием XML-схемы, должна представлять из себя набор файлов, упакованных в один ZIP-архив, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления и передаваться на электронных носителях кадастровому инженеру для включения в межевой план.

Согласно пункту 20 статьи 11.10 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение, предусматривающее утверждение СРЗУ, обязаны направлять в срок не более чем пять дней со дня принятия указанного решения в ФГБУ «ФКП Росреестра», в отдел обеспечения ведения публичной кадастровой карты по адресу: Орликов переулок, д. 10, стр. 1, г. Москва, 107078, e-mail:fgbu.rosreestr.ru, указанное решение с приложением СРЗУ. Сведения, содержащиеся в указанных решениях и СРЗУ, подлежат отображению на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц.

Содержание СРЗУ в форме электронного документа должно соответствовать содержанию СРЗУ в форме документа на бумажном носителе.

XML-схема, используемая для формирования XML-документа – СРЗУ на КПТ, в форме электронного документа, размещена на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

Подготовка СРЗУ осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ), проекта планировки территории, землестроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Согласно пункту 14 статьи 11.10 ЗК РФ в решении об утверждении СРЗУ в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со СРЗУ, указываются:

- 1) площадь земельного участка, образуемого в соответствии со СРЗУ;
- 2) адрес земельного участка или при отсутствии адреса земельного участка иное описание местоположения земельного участка;
- 3) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со СРЗУ предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в государственный кадастровый недвижимости;

4) территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка;

5) категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

Однако не во всех принимаемых органами местного самоуправления решениях указываются сведения о территориальных зонах, в таких муниципальных районах как:

Балашовский муниципальный район, Распоряжение от 23.09.2016 № 1370р о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не указана территориальная зона.

Муниципальное образование г. Петровск Петровского муниципального района, Постановление от 08.08.2016 № 296-П, об утверждении схемы расположения земельного участка, не указана территориальная зона.

Рукопольское муниципальное образование Краснопартизанского муниципального района, Постановление от 15.09.2016 № 90 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, не указана территориальная зона.

Старожуковское муниципальное образование Базарно-Карабулакского муниципального района, Постановление от 03.08.2016 № 84 об утверждении месторасположения земельного участка не указана территориальная зона.

ЗАТО Шиханы, Постановление от 18.10.2016 № 471 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не указана территориальная зона.

Быково – Отрогское муниципальное образование Балаковского муниципального района, Постановление от 13.10.2016 № 350 о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не указана территориальная зона.

Вязовское муниципальное образование Татищевского муниципального района, Постановление от 10.10.2016 № 166 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не указана территориальная зона.

Лопуховское муниципальное образование Аткарского муниципального района, Постановление от 26.07.2016 № 65 об утверждении схемы расположения земельного участка не указана территориальная зона.

Вольновское муниципальное образование Саратовского муниципального района, Постановление от 22.07.2016 № 279 о предварительном согласовании предоставления земельного участка не указана территориальная зона.

Бутырское муниципальное образование Лысогорского муниципального района, Постановление от 08.07.2016 № 42 о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не указана территориальная зона.

Новокрасовское муниципальное образование Лысогорского муниципального района, Постановление от 29.08.2016 № 39 о предварительном согласовании

предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не указана территориальная зона.

Александрово-Гайский муниципальный район, Распоряжение от 20.10.2016 № 402р об утверждении схемы расположения земельного участка не указана территориальная зона.

Мироновское муниципальное образование Питерского муниципального района, Постановление от 30.08.2016 № 50 об утверждении схемы расположения земельного участка не указана территориальная зона.

3. Изменение сведений государственного кадастра недвижимости о виде разрешенного использования земельного участка. Основания.

Согласно части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

В соответствии с пунктом 70 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (далее - Порядок) сведения о видах разрешенного использования земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости в соответствии с зонированием территории, в том числе на основании градостроительного регламента, либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении СРЗУ или земельных участков на кадастровом плане территории.

В случае если вид разрешенного использования не предусмотрен для определенной территориальной зоны в ПЗЗ, то необходимо внесение изменений в ПЗЗ, в порядке, предусмотренном статьями 31,32,33,37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен определяться в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 1.09.2014 № 540 (далее - Классификатор).

Органом кадастрового учета выявляется систематическое несоответствие видов разрешенного использования земельных участков, указанных в актах органов местного самоуправления, видам разрешенного использования земельных участков, установленным ПЗЗ соответствующих муниципальных образований, например в таких как:

Надеждинское муниципальное образование Пугачевского муниципального района, Постановление от 08.09.2016 № 41 об утверждении схемы расположения земельных участков.

Клинцовское муниципальное образование Пугачевского муниципального района, Постановление от 20.09.2016 № 60 об утверждении схемы расположения земельных участков.

Муниципальное образование г. Калининска и Калининского района Постановление от 05.09.2016 № 1087 о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Романовское муниципальное образование Романовского муниципального района Постановление от 13.10.2016 № 310 об изменении вида разрешенного использования на земельный участок.

Усть - Курдюмское муниципальное образование Саратовского муниципального района Постановление от 11.10.2016 № 01-07/371 о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Синенькое муниципальное образование Саратовского муниципального района Постановление от 29.08.2016 № 155 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Александровское муниципальное образование Саратовского муниципального района Постановление от 23.09.2016 № 215 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Ершовский муниципальный район Постановление от 17.06.2016 № 395 об утверждении схемы расположения земельного участка.

Елшанская муниципальная единица Воскресенского муниципального района Постановление от 15.08.2016 № 377 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Воскресенское муниципальное образование Воскресенского муниципального района Постановление от 01.08.2016 № 251 об утверждении схемы расположения земельного участка.

Краснокутский муниципальный район Постановление от 19.08.2016 № 896 об утверждении схемы расположения земельного участка.

Екатериновский муниципальный район Постановление от 07.10.2016 № 516 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Муниципальное образование г. Аткарск Аткарского муниципального района Постановление от 05.08.2016 № 791 об уточнении характеристики земельного участка.

Липовское муниципальное образование Озинского муниципального района Постановление от 31.08.2016 № 18 об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Вольский муниципальный район Постановление от 03.10.2016 № 2086 об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в порядке, установленном в соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о кадастре, обязаны направлять в орган кадастрового учета для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений:

- 1) об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- 2) об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- 3) об установлении или изменении границ населенного пункта;
- 4) об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий;
- 5) об утверждении правил землепользования и застройки;
- 6) об изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- 7) об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости
- 8) о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- 9) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение;
- 10) об утверждении проекта межевания территории;
- 11) об отнесении земельного участка к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории в другую.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Закона о кадастре обязательным приложением к решению об утверждении правил землепользования и застройки, об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования, об установлении или изменении границ населенного пункта, направляемым в орган кадастрового учета, является карта (план) объекта землеустройства, подготовленная в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом Российской Федерации от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве». При этом карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица.

Перечень и содержание документов, направляемых органами местного самоуправления в орган кадастрового учета, порядок их направления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, требования к формату таких документов в электронной форме определены Правилами направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также требованиями к формату таких документов в электронной форме, утвержденными постановлением Правительства России от 03.02.2014 № 71.

4. Неверное определение назначения и вида объекта недвижимости при принятии органами местного самоуправления соответствующих решений.

В Филиал поступают заявления о постановке на учет объектов недвижимости, об учете изменений сведений об объекте недвижимости с предоставлением

документов, выданных органами местного самоуправления, согласно которым объекты недвижимости (квартиры) признают жилыми домами, частями дома:

- постановлением от 18.10.2016 № 116 администрация Советского МО Советского МР Саратовской области изменяет статус объекта недвижимости с «квартира» на «индивидуальный жилой дом»;

- постановлением от 10.06.2015 № 761 администрация Хвалынского МР Саратовской области постановила «считать квартиру индивидуальным жилым домом»;

- постановлением от 22.09.2009 № 205 администрация Дубковского МО Саратовского МР Саратовской области постановила «считать жилой дом состоящим из двух частей, каждая из которых включает в себя изолированное жилое помещение с отдельным входом» и ряд аналогичных постановлений.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 7 Закона о кадастре вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение) является уникальной характеристикой объекта недвижимости.

Пункты 15, 17 части 2 статьи 7 Закона о кадастре предусматривают, что жилой дом, многоквартирный дом, нежилое здание, жилое строение являются назначением здания, в то время как квартира является видом жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2 статьи 16 Жилищного кодекса 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.

Таким образом, представленными документами органов местного самоуправления меняется назначение жилого помещения при отсутствии распоряжения об изменении назначения здания, что не позволяет осуществить кадастровый учет изменений сведений об объекте недвижимости.

Постановка на государственный кадастровый учет жилых помещений в индивидуальном жилом доме и последующее их введение в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав также не предусмотрена действующим законодательством.

В соответствии со статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления осуществляются полномочия по переводу жилых помещений в нежилые и перевод нежилых помещений в жилые помещения при соблюдении требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований, в том числе требований к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не предусматривают полномочия органов местного самоуправления по изменению видов и назначений объектов недвижимости, кроме случаев предусмотренных главой 3 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Хотя Закон о кадастре и не содержит полномочий органа кадастрового учета по проведению правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости, однако возможно отметить, что документы органов местного самоуправления должны содержать в себе информацию, позволяющую осуществить государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями Закона о кадастре.

5. Полномочия органов местного самоуправления по обращению в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с 01.12.2015.

С 01.12.2015 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 251-ФЗ «О внесении изменений в статью 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 45 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»» (далее – Закон № 251-ФЗ).

В соответствии с Законом № 251-ФЗ начал действовать новый порядок предоставления документов, необходимых для государственной регистрации прав без участия заявителя в тех случаях, когда одной из сторон сделки выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Подобные ситуации могут возникнуть, например, при приватизации жилья, заключении договоров аренды государственного или муниципального недвижимого имущества и т. д. Так, с 01.12.2015 в случаях, если право или ограничение (обременение) права на недвижимость возникают на основании акта органа государственной власти или местного самоуправления либо сделки с ними, то процедура может проводиться по заявлению органа и без участия лица, в чью пользу осуществляются регистрационные действия. Однако лицо, в отношении которого принят акт, либо с которым совершена сделка, также вправе будет представить заявление и необходимые документы по собственной инициативе (пункт 1 статьи 1 Закона № 251-ФЗ).

В соответствии со статьей 2 Закона № 251-ФЗ статья 45 Закона о кадастре дополнена частью 4.1, в соответствии с которой в случае, если в государственном кадастре недвижимости в течение пяти лет с даты присвоения кадастровых номеров ранее учтенным зданиям, сооружениям, помещениям, объектам незавершенного строительства отсутствуют сведения о правах на такие объекты недвижимости или о вещных правах на земельные участки, на которых расположены такие объекты недвижимости, орган кадастрового учета в течение десяти рабочих дней по истечении указанного срока направляет сведения о таких объектах недвижимости в уполномоченные органы местного самоуправления городских, сельских поселений, городских округов, а если такие объекты недвижимости находятся на межселенных территориях, - в органы местного самоуправления муниципальных районов или, если такие объекты недвижимости находятся на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, в уполномоченные государственные органы соответствующего субъекта Российской Федерации - города федерального значения. Правила настоящей части не применяются к зданиям, сооружениям, если осуществлена государственная регистрация права собственности хотя бы на одно помещение,

расположенное в таком здании, сооружении, к многоквартирным домам, а также помещениям, расположенным в многоквартирном доме и составляющим общее имущество в нем.

Положения указанной нормы распространяются на объекты капитального строительства, являющиеся ранее учтенными объектами недвижимости. Учитывая, что объекты капитального строительства стали объектами кадастрового учета с 01.01.2012 в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577 «О порядке осуществления государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства», начиная с 01.01.2017 орган кадастрового учета должен выявлять в данных государственного кадастра недвижимости сведения об объектах капитального строительства, которым присвоены кадастровые номера, но в течение пяти лет сведений о правах в данные государственного кадастра недвижимости не поступило.

В связи с вступлением в силу с 01.01.2017 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ часть 4.1 статьи 45 Закона о кадастре признана утратившей силу, но аналогичные положения данной нормы содержатся в части 10 статьи 69 Закона № 218-ФЗ.

Законодатель предусмотрел указанные нормы в целях необходимости выявления бесхозяйных объектов органами местного самоуправления и дальнейшего принятия таких объектов на учет в порядке, предусмотренном приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей», вступающим в силу с 01.01.2017 года. В соответствии с пунктом 5 указанного Порядка принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется на основании заявления о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей органа местного самоуправления, на территории которого находится соответствующие объекты недвижимости.

С уважением,


Заместитель директора

Т.А. Варакина