



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056
тел: (3952) 450-100 факс: (3952) 450-105
E-mail: 38_upr@rosreestr.ru

11.07.18 № 14-20551

на № _____ от _____

Генеральному директору А СРО
«Кадастровые инженеры»
М. И. Петрушиной; zao_mk@mail.ru

Президенту Ассоциация «ГКИ»
С. А. Можяеву; info@kadastrsro.ru

Генеральному директору А СРО «ОКИ»
А. В. Тихонову; info@mysroki.ru

Директору СРО Ассоциация «ОКИС»
Д. А. Крылову; info@sokin.ru

Директору Союза «Кадастровые
инженеры» В. В. Еремину;
office@kiportal.org

Директору Ассоциация СРО «МСКИ»
О. А. Теплых; sromski@bk.ru,
office@sromski.ru

Директору Ассоциация СРО «БОКИ»
В. Л. Быкову В. Л.; info@sroboki.ru

Директору СРО Ассоциация «КИРС»
М. И. Анпилоговой М.И.;
np_kirs@mail.ru

Генеральному директору СРО Союз
кадастровых инженеров «ФСИ»
С. А. Сиротинскому; fsisro@mail.ru

Директору Ассоциации «Союз
кадастровых инженеров»
Е. В. Масловой; mail@srokadastr.ru

Управлением Росреестра по Иркутской области проанализированы решения апелляционной комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного

кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Росреестра по Иркутской области (далее - апелляционная комиссия), принятые во II квартале 2018 года.

Во II квартале 2018 года апелляционной комиссией рассмотрено 8 заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета. Из них 7 обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета приняты в связи с имеющимися ошибками в межевых, технических планах. Обращаем внимание на ошибки, допущенные кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов, которые явились причиной для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в отношении которых поступили заявления об обжаловании.

1. Одно из обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета связано с тем, что в орган регистрации прав представлен технический план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания. Технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости от 12.02.2018г. В декларации указано наименование здания «гараж», расположенный на земельном участке, который согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости расположен на землях населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования «обслуживание транспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок)».

Согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется для строительства строений и сооружений вспомогательного использования, а также в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В связи с чем государственным регистратором направлены соответствующие запросы в службу государственного строительного надзора и администрацию муниципального образования.

Поступивший ответ администрации содержал информацию об отсутствии на соответствующем земельном участке объектов капитального строительства, а также признаков объектов незавершенных строительством. Следует отметить то, что поступивший позднее ответ службы государственного строительного надзора также не содержал мотивированного ответа в связи с невозможностью осуществления осмотра объекта.

В соответствии с частью 1 статьи 29.2. Федерального закона от 24.07 2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер несет ответственность, 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. В данном случае кадастровый инженер внес в технический план заведомо ложные сведения, в связи с чем следует напомнить

о том, что частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории, а в случае если указанные действия кадастрового инженера причинили крупный ущерб гражданам, организациям или государству, то к нему применяется ответственность, предусмотренная статьей 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации.

2. Апелляционной комиссией отклонено 4 заявления об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, принятых по причине того, что при подготовке технических планов кадастровым инженером были нарушены положения Федерального закона от 01.05.1999 №94-ФЗ «Об охране озера Байкал» (далее – Закон о Байкале).

Представленные в орган регистрации прав технические планы зданий с наименованием «гараж», подготовлены на основании деклараций об объектах недвижимости, из содержания которых следует, что гаражи завершены строительством после вступления в силу Закона о Байкале (12.05.1999) на земельных участках, расположенных в границах центральной экологической зоны Байкальской природной территории, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.11.2006 № 1641-р.

В соответствии с перечнем видов деятельности, запрещенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30.08.2001 № 643 (далее – Перечень № 643), строительство зданий и сооружений (или их частей), функционирование которых не связано с созданием и развитием особо охраняемых природных территорий федерального значения и особых экономических зон туристско-рекреационного типа, с системами жизнеобеспечения и обеспечения экологической безопасности существующих промышленных, жилых и рекреационных объектов, с осуществлением видов деятельности, разрешенных в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, а также строительство зданий и сооружений (или их частей) на незатронутых природных территориях, включая земли лесного фонда, водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы озера Байкал и впадающих в него рек, запрещено.

При этом положения Перечня № 643 позволяют сделать вывод, что запрет не распространяется на новое строительство объектов, в том числе являющихся объектами жизнеобеспечения при наличии в соответствии с требованиями части 2 статьи 6 Закона о Байкале положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации таких объектов.

Таким образом, допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при отсутствии положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации на объекты капитального строительства, завершенные строительством до даты вступления в силу Закона о Байкале. При этом

<https://rosreestr.ru>, <https://rosreestr38.ru>,

видеохостинг YouTube – канал «Росреестр Иркутск»

телефоны горячей линии: 89294310905 (регистрация); 89294310978 (кадастровый учет)

указанный в декларации и техническом плане год завершения строительства объекта должен подтверждаться соответствующим документом (разрешение на строительство, правоустанавливающий документ на земельный участок на дату возведения данного объекта).

В отношении всех иных объектов капитального строительства, расположенных в границах Байкальской природной территории, которые возведены после 12.05.1999, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании разрешения на строительство объекта капитального строительства (разрешения на ввод), положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации таких объектов в соответствии с Законом о Байкале.

3. Апелляционной комиссией отклонено заявление об обжаловании решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, принятое в связи с тем, что представленный межевой план подготовлен с нарушением норм действующего законодательства.

Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка, на котором согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости расположен многоквартирный дом.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Следуя принципу единства судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации), законодатель установил запрет на образование земельных участков в случае, если это приводит к невозможности использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Учитывая изложенное, осуществить раздел земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не представляется возможным.

4. Одно из обжалуемых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета связано с тем, что в орган регистрации прав представлен технический план на помещение, расположенное в здании, не введенном в эксплуатацию.

Технический план помещения подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости. Из содержания представленного технического плана и

декларации следует, что помещение расположено в здании, которое согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости завершено строительством в 2002 году.

Для объектов недвижимости, завершенных строительством до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (30 декабря 2004г.) документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимости является решение органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об утверждении акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Согласно уведомлению управления архитектуры и градостроительства администрации Ангарского городского округа в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ангарского городского округа сведения о вводе в эксплуатацию данного здания отсутствуют.

Таким образом, помещение, в отношении которого подготовлен технический план, расположено в здании, не введенном в эксплуатацию.

С целью исключения указанных ошибок при подготовке кадастровыми инженерами межевых, технических планов считаем необходимым довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами ваших организаций, данную информацию.

Заместитель руководителя



Л. М. Варфоломеева

Н. С. Астраханцева
8(3952) 450-320