



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»**

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел.: (495) 982-79-00

факс: (499) 973-24-70

E-mail: [fgbu@fgbu.rosreestr.ru](mailto:fgbu@fgbu.rosreestr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

17.06.2013 № 08-1888-КЛ

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

Уважаемый Антон Владимирович!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»), направляет Вам согласованный с Росреестром ответ на Ваше обращение от 14.01.2013 № 13-01-0021 (вх. от 06.03.2013 № 05658/ЦА).

В соответствии с Уставом ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденным приказом руководителя Росреестра С.В. Васильева от 01.09.2011 № П/331, ФГБУ «ФКП Росреестра» не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает возможным отметить следующее.

1. По вопросу о внесении в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) сведений об адресе ранее учтенного объекта недвижимости.

Согласно п. 68 Порядка ведения ГКН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (далее – Порядок ведения ГКН), сведения об адресе земельного участка вносятся в ГКН на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов земельным участкам. При отсутствии присвоенного в

установленном порядке адреса земельного участка в ГКН вносится описание его местоположения.

На основании положений ч. 8 ст. 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) орган государственной власти или орган местного самоуправления в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия им в пределах его компетенции решения, в связи с которым требуется внесение изменений в адрес объекта недвижимости, или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости представляет в орган кадастрового учета копию такого решения. Представление дополнительных документов, заявлений от заинтересованного лица (заявителя) не требуется.

При этом в соответствии с ч. 5 ст. 4 Закона о кадастре сведения вносятся в ГКН органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном Законом о кадастре порядке документов, если иное не установлено Законом о кадастре.

Таким образом, сведения об адресе объекта недвижимости должны вноситься органом кадастрового учета в соответствии с представленными документами.

2. По вопросу о внесении изменений в Закон о кадастре в части исключения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию из состава документов, представляемых для проведения государственного кадастрового учета.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре необходимыми для кадастрового учета документами являются в том числе, технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в п. 15 или п. 16 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в п. 15 или п. 16 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре сведений о таком объекте капитального строительства). При этом копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе, запрашиваются органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органе местного самоуправления либо уполномоченной организации,

выдавших такой документ.

Согласно ч. 11 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным согласно Закону о кадастре требованиям к составу сведений в графической и в текстовой частях технического плана.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698. В данной форме отсутствуют разделы (строки) для отображения графических данных.

Тем не менее, при поступлении в орган кадастрового учета заявления на постановку на государственный кадастровый учет объекта недвижимости с приложением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, заявителю не может быть отказано по причине отсутствия в разрешении разделов для описания местоположения объекта, при этом графическая часть кадастрового паспорта сформируется без ситуационного плана.

Дополнительно сообщаем, что согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 01.03.2013 № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями ст. 41 Закона о кадастре.

Также на сайте Минэкономразвития России размещен Проект приказа Госстроя «Об утверждении формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (далее - Проект). Данным проектом предусмотрено, что к разрешению прилагаются представленные заявителем документы, установленные Правительством Российской Федерации в соответствии с ч. 4 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

Учитывая изложенное, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», внесение изменений в Закон о кадастре в части исключения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию из состава документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета, не требуется.

3. По вопросу о внесении в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Согласно Закону о кадастре, а также в соответствии с письмом Минэкономразвития России от 14.03.2013 № Д23и-674, в случае, если в ГКН отсутствуют сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, то внесение таких сведений органом кадастрового учета возможно следующими способами:

при получении органом кадастрового учета запроса о предоставлении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в порядке, предусмотренном ст. 14 Закона о кадастре, при условии, что право собственности на такой объект недвижимости зарегистрировано в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) (ч. 6 ст. 45 Закона о кадастре);

при обращении заинтересованного лица с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на указанный объект недвижимости и представленного таким лицом (ч. 7 ст. 45 Закона о кадастре);

на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет объектов недвижимости или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации по его запросам (ч. 7 ст. 45 Закона о кадастре);

в порядке, установленном Законом о кадастре для постановки на государственный учет объектов недвижимости, с учетом особенностей, предусмотренных ч. 8 ст. 45 Закона о кадастре, при условии отсутствия зарегистрированного права в установленном Законом о регистрации порядке (ч. 8 ст. 45 Закона о кадастре).

При этом согласно ч. 8 ст. 45 Закона о кадастре для включения в соответствующие разделы ГКН сведений об объекте недвижимости, если он является ранее учтенным (то есть если он был учтен органом технической инвентаризации и (или) право на него было зарегистрировано в установленном законодательством порядке), вместо документа, указанного в п. 3 ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре, в орган кадастрового учета представляется, указанная в ч. 9 ст. 45 Закона о кадастре, выписка о соответствующем ранее учтенном объекте недвижимости (кадастровый паспорт ранее учтенного объекта недвижимости, выданный организацией, осуществляющей хранение учетно-технической документации о ранее учтенном здании).

Таким образом, из положений ч.ч. 8, 9 ст. 45 Закона о кадастре следует, что орган или организация, осуществляющие хранение учетно-технической документации о ранее учтенном здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, вправе и после 01.01.2013 выдавать кадастровые паспорта на ранее учтенные объекты недвижимости. Однако эти кадастровые паспорта выдаются не для цели государственной регистрации прав, а для государственного кадастрового учета таких объектов недвижимости.

При этом, такие организации, как управляющая компания, товарищество собственников жилья и другие, не относятся к органам или организациям, осуществляющим хранение учетно-технической документации о ранее учтенном здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства (и, в том числе, уполномоченным выдавать кадастровые паспорта), а, следовательно, ведение ГКН не может основываться на документах, предоставляемых этими организациями.

4. В соответствии с ч. 10 ст. 38 Закона о кадастре образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям земельного законодательства, то есть использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования.

Сведения о видах разрешенного использования земельного участка в соответствии с п. 70 Порядка ведения ГКН вносятся в ГКН на основании градостроительного регламента либо на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Если образование земельных участков не связано с изменением вида разрешенного использования исходного земельного участка, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в ГКН должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка.

В случае, если представленные (поступившие в порядке информационного взаимодействия) в орган кадастрового учета для осуществления государственного кадастрового учета акты органов государственной власти или органов местного самоуправления содержат сведения об установлении вида разрешенного использования земельного участка, несоответствующего виду разрешенного использования, предусмотренному Земельным кодексом Российской Федерации для соответствующей категории земель, орган кадастрового учета не должен принимать решение об отказе в осуществлении такого учета, так как в соответствии со ст. 13 Гражданского кодекса Российской Федерации ненормативный акт государственного

органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны недействительными только в судебном порядке.

5. По вопросу о статусе объектов капитального строительства, учтенных в переходный период применения Закона о кадастре.

Согласно Закону о кадастре, актам Минэкономразвития России в комментируемой сфере отношений ранее учтенными зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства и помещениями являются объекты учета:

- государственный учет которых осуществлен в Порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Закона о кадастре к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577 (далее – Порядок учета);

- государственный учет, в том числе технический учет, которых осуществлен до введения в действие Порядка учета, в ранее установленном законодательством порядке;

- государственный кадастровый учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, условные номера.

Таким образом, всем объектам капитального строительства, сведения о которых содержатся в ГКН, учтенным до введения в действие Порядка учета или в период его действия, присваивается статус «ранее учтенные».

В соответствии с п. 55 Порядка временный статус сведений не присваивается в отношении созданных зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства.

Понятия «преобразуемый объект недвижимости» и «образование объекта недвижимости» даны в Законе о кадастре (п. 2 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре).

Согласно ч. 4 ст. 24 Закона о кадастре внесенные в ГКН сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости ил образованных объектов недвижимости носят временный характер, за исключением случаев, если право собственности на данные объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации

этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, согласно действующему законодательству всем созданным зданиям, сооружениям, помещениям и объектам незавершенного строительства в ГКН временный статус сведений не присваивается, временный статус сведений присваивается объектам недвижимости, образованным в результате преобразования (например, в результате реконструкции объектов недвижимости).

По вопросу изменения статуса объектов учета, поставленных на учет в соответствии с Порядком учета, в настоящее время, сотрудниками Федерального кадастрового центра «Земля» - филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» выполняются необходимые доработки автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости, для изменения статуса объектам недвижимости с «учтенного» на «ранее учтенный». Согласно разъяснениям с сайта поддержки, в процессе перехода от «Государственного учета ОКС» к «Государственному кадастровому учету ОКС» в программном комплексе будут выполнены необходимые доработки.

6. По вопросу о соответствии бумажного документа (межевого/технического плана) документу, оформленному в электронном виде на электронном носителе.

В подтверждение ранее направленной позиции (письма ФГБУ «ФКП Росреестра» от 11.07.2012 № КЛ-1720/2012 «О направлении информации», от 19.10.2012 № КЛ-2933/2012 «О направлении информации») по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», в случаях обнаружения противоречий в документах в виде бумажного документа с документом в электронной форме на электронном носителе, сотрудникам, принимающим решения, необходимо сверять сведения межевого/технического плана в форме электронного документа со сведениями, представленными в межевом/техническом плане в виде бумажного документа, и при наличии несоответствий, исправлять на данные, отраженные на бумажном носителе, а решение об отказе в осуществлении кадастрового учета принимать только в случае, если представленный межевой/технический план в электронной форме на электронном носителе не прошел форматно-логический контроль.

7. По вопросу о внесении в ГКН сведений об адресе объекта капитального строительства.

В соответствии с п. 39 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403:

сведения об адресе здания вносятся в раздел «Характеристики здания»

технического плана здания на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости. Заверенная кадастровым инженером копия такого акта помещается в приложение технического плана здания;

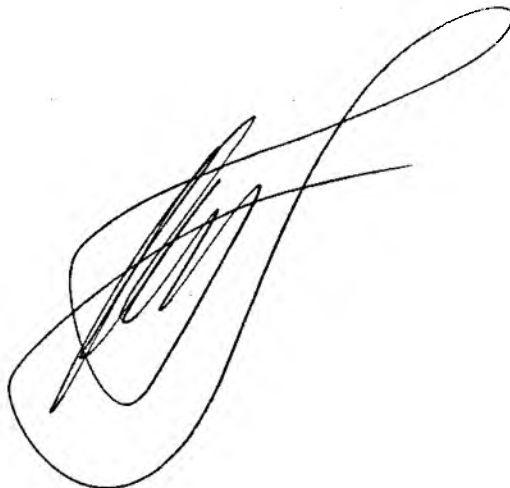
при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания в соответствующие строки раздела «Характеристики здания» технического плана здания вносится описание местоположения здания с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта, улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара и т.д.). При этом дополнительно указываются вид муниципального образования (муниципальный район, городской округ, поселение и т.д.) и тип (вид) городского (город, поселок) либо сельского (село, деревня и т.д.) поселения.

Согласно п. 28 Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583, сведения об адресе помещения вносятся в раздел «Характеристики помещения» технического плана помещения, при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса помещения в соответствующие строки раздела «Характеристики помещения» технического плана помещения вносится описание местоположения помещения с указанием наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село и т.д.), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар и т.д.), номера здания (сооружения). При этом дополнительно указываются вид муниципального образования (муниципальный район, городской округ, поселение и т.д.) и тип (вид) городского (город, поселок) либо сельского (село, деревня и т.д.) поселения.

Таким образом, сведения об адресе объекта капитального строительства вносятся в технический план на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, а не на основании иных документов (например, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

Заместитель директора

К.А. Литвинцев







**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 Сахалинской области**

ул. Сахалинская. 48  
г. Южно-Сахалинск. 693020  
Тел./факс (4242) 72-13-13  
e-mail: fgu65@u65.rosreestr.ru  
ОКПО 55654616  
ОГРН 1027700485757  
ИНН 7705401340  
КПП 650143001

05.03.2013

134

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
О предоставлении разъяснений

Уважаемый Александр Васильевич!

В связи с возникающими вопросами при ведении государственного кадастра недвижимости просим дать следующие разъяснения:

1. Порядком ведения Государственного кадастра недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42, предусмотрено внесение сведений об адресах объектов недвижимости на основании актов уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления. При этом, зачастую в данных актах указываются (указывались) наименования улиц, не соответствующие муниципальному адресному реестру (далее – МАР), в том числе ввиду принятия МАР позднее даты выдачи документов, содержащих сведения об адресе того или иного объекта недвижимости.

Вместе с тем, по сложившейся в Филиале практике, при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости проводится сравнительный анализ

сведений об адресе, содержащихся в представленных для осуществления кадастрового учета документах на предмет их соответствия МАР. По результатам проверки иногда встречаются разночтения в наименовании улиц. Тем не менее, в случае выявления таковых, органом кадастрового учета в целях поддержания адресных систем реестров Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в «чистом» виде, а также корректной привязки адресов объектов недвижимости к КЛАДР, сведения об адресе объектов недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости в соответствии с МАР (при условии однозначности трактования наименований улиц). Например: ул. Невельская в соответствии с МАР и ул. Невельского - в документе. Исходя из вышеизложенного, просим пояснить: правомерным ли будет внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости об адресе ранее учтенных объектов недвижимости (в части наименований улиц) в соответствии с МАР, даже если имеются противоречия с документом, на основании которого в государственный кадастр недвижимости были внесены сведения об адресе ранее учтенного объекта недвижимости?

2. В соответствии с п. 3 ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон) необходимыми для кадастрового учета документами являются: технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства (при постановке на учет такого объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений, за исключением кадастрового учета в связи с изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений о таком объекте недвижимости) или копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (при постановке на учет или учете изменений такого объекта капитального строительства, за исключением кадастрового учета в связи с

изменением указанных в пункте 15 или 16 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений о таком объекте капитального строительства).

Ввиду того, что ранее из Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Закона к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.10.2011 г. № 577 (далее – Порядок) копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию исключена из состава документов, необходимых для постановки на государственный учет объекта недвижимости, а в Закон не внесены соответствующие изменения, в настоящее время государственный учет осуществляется на основании данного документа, вследствие чего кадастровый паспорт не содержит ситуационного плана, а также некоторых дополнительных характеристик, предусмотренных ст. 7 Закона.

В связи с вышеизложенным, просим сообщить, будут ли внесены в Закон необходимые изменения в части исключения документа «Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию» из состава документов, предоставляемых для проведения государственного кадастрового учета, в том числе с учетом п. 3 ч.1 ст. 22 Закона о необходимости выполнения органом кадастрового учета запроса данного документа в порядке межведомственного информационного взаимодействия?

3. В соответствии с ч. 7 ст. 45 Закона, если сведения и документы о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе государственного земельного кадастра, в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации или иной имеющейся в распоряжении органа кадастрового учета документации о таком ранее учтенном объекте недвижимости, данные сведения и документы включаются в соответствующие разделы

государственного кадастра недвижимости при обращении заинтересованного лица с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на указанный объект недвижимости и представленного таким лицом, или на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права собственности на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в орган кадастрового учета по его запросам. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации бесплатно представляют в орган кадастрового учета по его запросам все имеющиеся у них сведения и копии документов о соответствующем объекте недвижимости в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения такого запроса. Порядок и сроки направления органом кадастрового учета указанных запросов, порядок включения в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости предусмотренных настоящей частью сведений и документов устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В случае отсутствия сведений по вышеуказанному запросу может ли орган кадастрового учета обратиться в установленные Законом сроки в организацию, непосредственно осуществляющую управление, будь то ЖЭУ, управляющая компания, товарищество собственников жилья, по месту нахождения объекта, если они располагают необходимой информацией, ввиду того, что в органах технической инвентаризации, местного самоуправления зачастую необходимая информация отсутствует, либо при подаче запроса в органы технической инвентаризации органу кадастрового учета отказывают в предоставлении сведений, мотивируя тем, что сведения о

том или ином объекте недвижимости переданы в ФГБУ «ФКП Росреестра» в рамках госконтракта, но фактически в филиал переданы не были.

4. В соответствии с ч. 10 ст. 38 Закона образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям земельного законодательства, т.е. использоваться по назначению в соответствии с установленным видом разрешенного использования и отнесением к определенной категории земель.

В соответствии с п. 57, 58 Приказа Минэкономразвития России № 412 от 24.11.2008 г. «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» сведения о категории земель образуемого земельного участка указываются в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» при наличии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель. При отсутствии указанного документа проставляется знак «-» (прочерк). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка указывается при наличии оформленной на основании градостроительного регламента в произвольной форме декларации заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка либо при наличии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка. При отсутствии указанного документа проставляется знак «-» (прочерк).

В соответствии с п.1, п.2 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации подразделяются на категории и используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования. К примеру, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для

нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Однако, п.2 ст. 78 Земельного кодекса РФ говорит, что использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

В соответствии с п. 26 Земельного кодекса РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации.

Тем не менее, в орган кадастрового учета поступают межевые планы, которые содержат сведения о категории земель и разрешенном использовании земельных участков, отличными от установленных п.1 и п.2 ст. 77 Земельного кодекса РФ. Копия документа, содержащего такие сведения, включена в состав межевого плана.

Следует ли в данном случае органу кадастрового учета выполнять отказ в соответствии со ст. 27 Закона, либо осуществлять государственный кадастровый учет? В случае осуществления государственного кадастрового учета просим разъяснить порядок расчета кадастровой стоимости.

Также просим высказать позицию в отношении иных категорий, в случае заявленного разрешенного использования земельного участка, отличного от установленных Земельным кодексом для соответствующей категории, в том числе осуществления государственного кадастрового учета земельных участков для целей перевода в земли иных категорий.

Также просим пояснить возможность применения письма Минэкономразвития России от 21.09.2012 г. № Д 23и-2786 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка» с учетом статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» в редакции от 30.12.2012 г.

5. В соответствии с ч.1 ст. 45 Закона ранее учтенными объектами недвижимости считаются объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет которых осуществлен в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 Закона особенностей, а также объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный технический учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены.

В переходный период государственный учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется в порядке, установленном на день вступления в силу настоящего Федерального закона нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда (далее - ранее установленный порядок осуществления государственного учета), если иной порядок осуществления в переходный период государственного учета таких объектов не установлен в соответствии с частью 2.2 настоящей статьи.

Порядок, предусмотренный ч.2.2 ст. 43 Закона утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 г. № 577 (далее-Порядок). Таким образом, ранее учтенными являются объекты учета, государственный учет которых осуществлен в соответствии с Порядком учета. Тем не менее, согласно п. 40 Порядка внесение в Реестровые записи сведений об объектах учета сопровождается присвоением статуса «временные», «учтенные», «архивные» в случае принятия уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета соответствующего решения. Исходя из вышеизложенного, просим разъяснить: следует ли изменять статус объектов учета, если при постановке на государственный учет им присвоен статус, отличный от ранее учтенного, при этом учитывая письмо Минэкономразвития от 16.01.2013 г. № Д23и-67 «О рассмотрении обращения»?

6. В соответствии с ч.2 ст.4 Закона ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях. В тех случаях, когда требуется предоставление документов на бумажном и электронном носителях, при проверке сведений, содержащихся на электронном носителе, иногда выявляется несоответствие сведениям на бумажном носителе. Вместе с тем, используя в работе письма Минэкономразвития с разъяснениями по ведению государственного кадастра недвижимости (КЛ-2933/2012 от 19.10.2012 г. «О направлении информации»; КЛ-1720/2012 от 11.07.2012 г. «О направлении информации»; Д23и-3152 от 30.10.2012 г. «Об основаниях принятия решений»; ИЛ-3748/2012 от 27.12.2012 г. «О некоторых вопросах, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета земельных участков»), возникают трудности при принятии соответствующих решений, так как в письмах высказываются разные позиции. Просим пояснить, как поступать в данном случае? Принимать решение об отказе на основании п.2 ч.2 ст. 27 Закона, или



при успешном завершении процедуры загрузки электронной формы документа и при наличии несоответствий сведениям на бумажном носителе осуществлять исправление в АИС ГКН на основании документа, предоставленного в бумажном виде?

Считаем, что в отношении объектов капитального строительства и земельных участков должна быть единая позиция в части принятия соответствующих решений, а также документы, предоставленные на бумажном носителе, должны быть в приоритете.

7. п. 68 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости от 04.02.2010 г. № 42 предусмотрены правила внесения в Реестр сведений об адресе земельного участка. Обязательным условием является наличие документа-основания – акта органа государственной власти или местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов. Однако, в отношении объектов капитального строительства, в части внесения сведений об адресе, в Порядке ведения государственного кадастра недвижимости от 04.02.2010г. № 42 соответствующее правило отсутствует.

При подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с требованиями предусматривается заполнение определенных разделов, в том числе внесение сведений об адресе. Сведения об адресе здания, сооружения, объекта незавершенного строительства вносятся в соответствующие разделы на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости. Заверенная кадастровым инженером копия такого акта помещается в Приложении.

В случае отсутствия в техническом плане акта о присвоении адреса объекту капитального строительства, возможно ли внесение адреса на основании, к примеру, документа «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», так как данный документ является актом органа местного

самоуправления, уполномоченного на присвоение адресов, и содержит необходимые сведения об адресе объекта?

Хотелось бы отметить, что в отношении помещений в техническом плане и Порядке ведения государственного кадастра недвижимости отсутствуют необходимые требования для внесения сведений об адресе, что может являться предметом злоупотребления кадастровых инженеров при внесении соответствующих сведений в технический план.

Директор



А.В. Зайцев