

Филиал ФГБУ «ФКП
Росреестра» по Ленинградской
области

Текущие изменения в законодательстве в области кадастрового учета.

Практика реализации отдельных положений НПА

Заместитель директора

Малинин Валерий Эдуардович

Санкт-Петербург, декабрь 2015 год

Основные темы доклада

1. Разъяснительные письма в сфере кадастрового учета объектов недвижимости за сентябрь - ноябрь 2015 год
2. Основания для отказа и (или) приостановления осуществления государственного кадастрового учета земельных участков
3. Основания для отказа и (или) приостановления осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства
4. Подача в Филиал заявления о постановке на государственный кадастровый учет здания на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (без приложения данного документа)
5. Проверка и поиск адреса в ФИАС
6. Подготовка схемы расположения земельных участков и включения ее в состав межевого плана

1. Разъяснительные письма в сфере кадастрового учета объектов недвижимости за сентябрь-ноябрь 2015 года

- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 09.09.2015 № 10-0573-ИШ (О подготовке ТП в связи с перепланировкой (переустройством) нежилого помещения)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 11.09.2015 № 10-0599-ИШ (О порядке указания адреса ОН в документах для КУ)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 11.09.2015 № 10-0620-ИШ (О соответствии сведений в РВЭ и ТП)
- Росреестр от 11.09.2015 № 14-исх/13168-МС/15 (О порядке ГКУ прекращения существования и ГРП прекращения права собственности хозяйственных построек)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 18.09.2015 № 10-3271-КЛ (О порядке ГКУ и ГРП на объекты сети газораспределения и (или) газопотребления с давлением до 0,6 Мпа)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 21.09.2015 № 10-3289-КЛ О приостановлении по неактуальным xml-схемам
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.09.2015 № 10-3304-КЛ (Об использовании сведений ИР-ГКН при подготовке МП и ТП)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 22.09.2015 № 10-3309-КЛ (О документах, подтверждающих полномочия заявителя, О подготовке ТП на основании разрешения на ввод)
- Росреестр от 23.09.2015 № 14-исх/13776-ГЕ/15 (Об использовании сведений ИР-ГКН при подготовке МП и ТП)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 25.09.2015 № 10-0758-ИШ (О подготовке ТП линейных объектов на основании деклараций, Об использовании сведений ИР-ГКН при подготовке МП и ТП)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 28.09.2015 № 10-3330-КЛ (О постановке по декларации ОКС)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 30.09.2015 № 10-3355-КЛ (О лицах, уполномоченных на подачу документов о снятии в ГКУ ОКС)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 02.10.2015 № 10-3447-КЛ (О выявлении КО по результатам анализа информации, отраженной в заключении кадастрового инженера)

Разъяснительные письма в сфере кадастрового учета объектов недвижимости за сентябрь-ноябрь 2015 года

- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 02.10.2015 № 10-3448-КЛ (О приостановлении по причине отсутствия документов о согласии землепользователей, землевладельцев, арендаторов, на образование ЗУ путем раздела)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 02.10.2015 № 10-3449-КЛ (О порядке ГКУ ПТК)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 06.10.2015 № 10-0835-ИШ (О порядке регистрации заявления при поступлении РВЭ)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 07.10.2015 № 10-3464-КЛ (О порядке учета возражений)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 09.10.2015 № 10-3509-КЛ (О причинах приостановления по ГКУ ЗУ (выдел))
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 09.10.2015 № 10-3512-КЛ (О несоответствии ВРИ или размера образуемого ЗУ сведениям ПЗЗ и квалификации отрицательных решений)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 13.10.2015 № 10-3560-КЛ (Об объединении и перераспределении ЗУ, границы которых не уточнены или пересекают друг друга)
- Росреестр от 14.10.2015 № 14-исх/14716-ГЕ/15 (О постановке на ГКУ жилых помещений в индивидуальном жилом доме)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 19.10.2015 № 10-3650-КЛ (О методах определения координат)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 19.10.2015 № 10-3664-КЛ (О постановке на ГКУ МКД)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 20.10.2015 № 10-3695-КЛ (О порядке включения схемы расположения в состав межевого плана)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 20.10.2015 № 10-3704-КЛ (О постановке на ГКУ ОКС, границы которого выходят за пределы ЗУ, О заполнении декларации и подаче заявления об учете изменений ОКС наследником до вступления в наследство, О постановке на учет помещения, если здания нет в ГКН, О постановке на ГКУ ОКС, расположенных в пределах ЗОУИТ (ЛЭП))

Разъяснительные письма в сфере кадастрового учета объектов недвижимости за сентябрь-ноябрь 2015 года

- Росреестр от 23.10.2015 № 14-исх/15243-ГЕ/15 (О постановке на ГКУ буровых скважин (проектная документация или разрешение на ввод)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 26.10.2015 № 10-3727-КЛ (Об уточнении границ смежных ЗУ, актах согласования)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 26.10.2015 № 09-1163-МГ (Об изменении xml-схем МП и ТП)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 27.10.2015 № 10-3768-КЛ (О предоставлении информации в квалификационную комиссию, об выявлении кадастровой ошибки)
- Росреестр от 28.10.2015 № 14-исх/15429-ГЕ/15(О документах, на основании которых возможно осуществление ГКУ и ГРП на ЗУ, в отношении которых до 01.03.2015 не принято решение об образовании)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 02.11.2015 № 10-3853-КЛ (Уточнение местоположения границ ЗУ, Указание в декларации на ОКС реквизитов правоустанавливающего документа ЗУ)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 05.11.2015 № 10-1036-ИШ (Об уточнении ЗУ и смежного ЗУ, О взаимодействии с УРР по ГКУ ОКС после ГРП по декларации)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 05.11.2015 № 10-1042-ИШ (Об изменении площади помещения без одновременного изменения площади здания)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 19.11.2015 № 10-4092-КЛ (О порядке учета общего имущества в МКД)
- Росреестр от 20.11.2015 № 14-исх/16650-ГЕ/15 (Об использовании документов при подготовке МП в связи с образованием ЗУ путем раздела ЗУ, предоставленного СНТ)
- ФГБУ "ФКП Росреестра" от 30.11.2015 № 10-4242-КЛ (О регистрации права на общее имущество в МКД)

2. Основные причины принятия решений о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков

- Одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости
- Адрес земельного участка не указан в структурированном виде в соответствии с ФИАС
- В Постановлении о присвоении (изменении) адреса приведена некорректная структура адреса (вблизи деревни, в районе реки и т.д.) либо адрес ЗУ отсутствует в ФИАС
- Представлено заявление о кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, при этом такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.
- Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ не содержит необходимых сведений (кадастровый номер земельного участка, сведения о заказчике, сведения о кадастровом инженерере и т.д.)
- С заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо
- Проект организации и застройки СНТ не утвержден уполномоченным на это лицом или организацией
- Объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер
- В межевом плане не указаны предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка

3. Основные причины принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства

(в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре)

- Отрицательный результат загрузки xml (ошибки, допущенные кадастровым инженером при подготовке технического плана);
- Адрес в техническом плане здания указан не в структурированном виде в соответствии с ФИАС, либо не внесен в ФИАС;
- В Постановлении о присвоении адреса не указан КН существующего объекта учета;
- Некорректная структура адреса ОКС в Постановлении о присвоении/изменении адреса;
- В разделе «Исходные данные» ТП не указаны реквизиты КВ;
- Объект капитального строительства, о постановке которого представлено заявление о постановке на ГКУ, стоит на ГКУ;
- Отсутствует документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя;
- В ТП сооружения указаны не все КН ЗУ, в пределах которых расположено сооружение;
- Ошибочно указано наименование объекта (указывается в соответствии с документами);
- Не предоставлен правоудостоверяющий документ;
- ТП здания подписан ЭП КИ позже 26.08.2015, но представлен во 2-й версии xml-схемы.

4. Подача в Филиал заявления о постановке на ГКУ здания на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию



выданные 13.07.2015

Филиалом направляется запрос в ОМС или ОГВ, уполномоченный на выдачу Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

В течение 5 рабочих дней ОМС или ОГВ направляют в Филиал копию Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или необходимые сведения, содержащиеся в таком документе

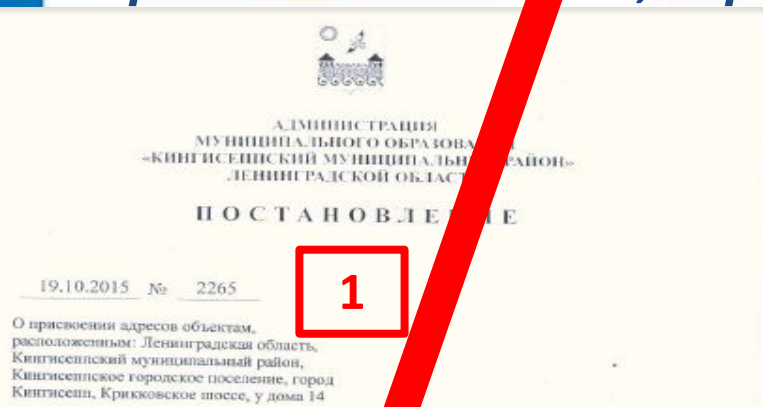
По результатам рассмотрения представленных документов осуществляется постановка на кадастровый учет объекта недвижимости с присвоением кадастрового номера

5. Проверка и поиск адреса в

Федеральной информационной адресной системе на сайте
(<https://fias.nalog.ru/>)

The screenshot shows the search page of the FIAS website. The URL in the browser is <https://fias.nalog.ru/Public/SearchPage.aspx?Division=1>. The page features the logo of the Federal Tax Service and the text "ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА". Below this, the title "Федеральная информационная адресная система" is displayed. A navigation menu includes "О ФИАС", "ПОИСК", "ОБНОВЛЕНИЯ", and "ЗАДАТЬ ВОПРОС". A search input field with the placeholder "Введите адрес" and a "Найти" button is present. A "Расширенный поиск" link is also visible. The page is annotated with red boxes and arrows: a box with the number "1" points to the "ПОИСК" button, and a box with the number "2" points to the "Административное деление" link in the search results.

Пример: В Постановлении содержится адрес: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, Крикковское шоссе, дом 16



На основании заявления ЗАО «А...», руководствуясь пунктом 21 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», статьями 43 и 73 Устава муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» постановляет:

1. Присвоить девятиэтажному жилому дому, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 47:20:0903003:18, в связи с выдачей разрешения на строительство № 47-RU47507000-11, адрес: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, Крикковское шоссе, дом 16 (приложение).

2. Присвоить земельному участку с кадастровым номером 47:20:0903003:18, адрес: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, Крикковское шоссе, дом 16 (приложение).

3. Разместить настоящие постановления...



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

Федеральная информационная адресная система

О ФИАС

2

ПОИСК

ОБНОВЛЕНИЯ

Регион	ле
Округ	Ленинградская область
Район	Кингисеппский район
Город	Кингисепп
Внутригородской район	Крикковское шоссе

3

Регион	Ленинградская область
Округ	Выберите округ
Район	Кингисеппский район
Город	Кингисепп город
Внутригородской район	Выберите внутригородской район
Населенный пункт	Выберите населенный пункт
Улица	Крикковское шоссе
Доп. территория	Выберите доп.территорию
Улицы на доп.территории	Выберите улицу на доп.территории

Уровень	
Формализованное наименование	<input type="checkbox"/>
Сокращение	
Официальное наименование	<input type="checkbox"/>
Почтовый индекс	
Код ИФНС ФЛ	Выберите ИФНС
Код территориального участка ИФНС ФЛ	Выберите ИФНС
Код ИФНС ЮЛ	Выберите ИФНС
Код территориального участка ИФНС ЮЛ	Выберите ИФНС
Код ОКАТО	Выберите ОКАТО
Код ОКТМО	Выберите ОКТМО
Кадастровый номер	
Дата начала действия	
Реквизиты нормативного документа:	Тип Не указан
Код КЛАДР 4.0	

Выводить только действующие записи

Искать только в указанном адресном объекте

Найти Очистить Экспорт в Excel

Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, Крикковское шоссе, дом 16

4

Адрес в ФИАС найден со статусом «Актуальный»

- Выводить только действующие записи
 Искать только в указанном адресном объекте

Наименование	Тип	Код КЛАДР 4.0	Индекс	ОКАТО	ОКТМО	Статус
Ленинградская обл, Кингисеппский р-н, Кингисепп г, Крикковское ш	шоссе	47008001000003000	188480	41422000000	41621111	Актуальный

В случае если код ОКТМО по адресу определить не удалось рекомендуем Вам воспользоваться сервисом [Узнай ОКТМО](#), позволяющим определить код ОКАТО или по наименованию муниципального образования.

- Детальная информация
- Детальная информация в разрезе МО
- История изменения
- Яндекс.Карты

Ленинградская обл., Кингисеппский муниципальный район, городское поселение Кингисеппское, Кингисепп г., Крикковское ш >>

Формализованное наименование	Официальное наименование	Код	Индекс	Код ИФНС ФЛ	Код ИФНС ЮЛ	Окато	Уникальный идентификатор
Крикковское шоссе	Крикковское шоссе	47008001000003000	188480	4707	4707	41422000000	9de1ead4-56c1-4dbe-8445-970e9839c3af

Ленинградская обл., Кингисеппский муниципальный район, городское поселение Кингисеппское, Кингисепп г., Крикковское ш >>

№ дома	№ корп	№ строения	Признак владения	Признак строения	Статус	Индекс	ИФНС ФЛ	ИФНС ЮЛ
16								
16			Дом	Не определено	без особого состояния	188480	4707	4707

Федеральная информационная адресная система (<https://fias.nalog.ru/>)

**Постановление
Правительства
а РФ
от 19.11.2014
№ 1221
«Об
утверждении
Правил
присвоения,
изменения и
аннулирования
адресов»**

В соответствии с п. 8: Присвоение объекту адресации адреса осуществляется в случае выполнения кадастровых работ в отношении объектов недвижимости в результате которых обеспечивается подготовка межевого или технического плана, при постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет;

Дополнительно:
- в отношении зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства в случаях выдачи (получения) разрешения на строительство здания или сооружения;
- в отношении помещений в случае перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого

В соответствии с п. 26: Датой присвоения объекту адресации адреса, изменения или аннулирования его адреса признается дата внесения сведений об адресе объекта адресации в государственный адресный реестр.

6. Подготовка схемы расположения земельного участка и включение ее в состав межевого плана

Исходя из положений пункта 9 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации схема расположения земельных участков может изготавливаться в форме документа на бумажном носителе только в случае выбора таковой формы физическим лицом, которому будет предоставлен образуемый земельный участок без торгов (исключение из общего правила, установленного законодательством). Случаи предоставления гражданам земельных участков без торгов установлены пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Обращаем Ваше внимание, схема расположения земельных участков должна подготавливаться в форме электронного документа с использованием XML-схемы и представляет из себя набор файлов, упакованных в один ZIP-архив, подписанный усиленной квалифицированной подписью уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления

проведения торгов, считаем необходимым указание в преамбуле распорядительного документа органа местного самоуправления конкретного пункта статьи 39.3 Земельного кодекса.

В случае отсутствия в постановлении либо распоряжении ссылки на статью 39.3 Земельного кодекса, орган кадастрового учета считает, что схема должна быть утверждена в виде электронного документа, а также быть выдана заявителю для дальнейшего проведения кадастровых работ и подготовки межевого плана образуемого земельного участка.

В целях выработки единой правоприменительной практики просим учесть в своей работе данную позицию Филиала в отношении документов, подписанных после 01.11.2015 года.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



**Автоматизированная информационная
система государственного кадастра
недвижимости
АИС ГКН**

***Спасибо за
внимание!***

