**ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ, ПОСТУПИВШИЕ НА ВЕБИНАРЕ «ПОДГОТОВКА МЕЖЕВЫХ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ ПО НОВЫМ ТРЕБОВАНИЯМ» 14.07.2022**

**ВОПРОС 1:** Если акты согласования сделаны по старым требованиям, подписаны у огромного количества смежников, а одна подпись после 19 июня. Как быть? Можно ли формировать МП по старым требованиям?

У нас была публикация в газете. Она закончилась 10.07.2022. Акты подписаны различными организациями примерно 01.03.2022, т.к. одного смежника не смогли найти, то сделали публикацию. Публикация сейчас закончилась. По каким правилам сейчас сдавать межевой план, а самое главное- акт согласования, который подписан почти всеми смежниками?

**ОТВЕТ:** в рассматриваемом случае межевой план готовится по новым требованиям, однако в его состав включается акт согласования, оформленный по старым правилам. О возможности использования актов согласования, оформленных до 19.06.2022, выпущено Письмо Росреестра от 13.07.2022 №13-00620/22.

**ВОПРОС 2:** При уточнении местоположения здания потребовали включить план и абрис.

**ОТВЕТ:** Согласно части 9.1 статьи 24 218-ФЗ в случае, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года здания, сооружения, объекта незавершенного строительства осуществляется исключительно для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки указанного технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.

Абрис по новым требованиям не включается в состав технического плана.

**ВОПРОС 3:** на основании чего можно ставить на учет баню (или гараж) на ЗУ под ИЖС? там точно нет ни какой проектной документации

**ОТВЕТ:** Согласно части 11 статьи 24 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в [частях 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422140/f6fe316584e24017e857963f7bbf028432485f08/#dst101008) - [10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422140/f6fe316584e24017e857963f7bbf028432485f08/#dst100365) настоящей статьи разрешений и проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании [***декларации***](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/f6fe316584e24017e857963f7bbf028432485f08/), составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости или не завершенного строительством объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости). В отношении сооружения, характеристики которого изменены в связи с осуществлением его капитального ремонта, декларация составляется и заверяется правообладателем такого сооружения. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. Ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.

**ВОПРОС 4:** Будет ли какой-нибудь стандарт по нежилым зданиям (административное здание, например, офис)?

**ОТВЕТ:** да, в настоящее время ведется работа по разработке такого стандарта, планируемый срок принятия – до конца текущего года.

**ВОПРОС 5:** АЗС стоит на учете и с правом собственности, как сооружение, но без уточнения местоположения и указания основной характеристики. Возможно ли подготовить ТП на ЕНК на основании какого документа?

**ОТВЕТ:** Согласно части 1 статьи 46 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются:

1) в связи с созданием объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса;

2) в связи с объединением нескольких указанных в [статье 133.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_410306/016de95aefbea9431f858432d2b95c5863805754/#dst565) Гражданского кодекса Российской Федерации объектов недвижимости, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника.

Таким образом,если АЗС уже внесена в ЕГРН как сооружение, то изменить вид объекта недвижимости возможно в рамках исправления реестровой (или технической) ошибки, если документально будет доказано, что АЗС имела наименование вида объекта недвижимости как единый недвижимый комплекс (что было указано, например, в проектной, разрешительной документации).

Если в ЕГРН есть иные объекты недвижимости, объединенные единым назначением с АЗС - здания, сооружения и иные вещи, неразрывно связанные физически или технологически, в том числе линейные объекты, либо расположенные на одном земельном участке, то по заявлению собственника их можно объединить в ЕНК.

Без вышеуказанных процедур сразу подготовить технический план на АЗС как на ЕНК, не представляется возможным.

**ВОПРОС 6:** При подготовке ТП на ЧЗ обязательно ли заполнять вкладки "план и характеристика".

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 13 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. N П/0082, (далее – Требования) [раздел](#Par510) "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" включается в технический [план](#Par35) в случае необходимости обеспечения государственного кадастрового учета объекта недвижимости и образуемой части (частей) такого объекта недвижимости, а также в случае выполнения кадастровых работ с целью государственного кадастрового учета части объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН. [Раздел](#Par510) "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" не подлежит включению в технический [план](#Par35) объекта незавершенного строительства, машино-места, единого недвижимого комплекса.

Согласно пункту 56 Требований [раздел](#Par510) "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" заполняется в отношении здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть такого объекта недвижимости. При этом в графической части технического [плана](#Par35) специальными условными знаками обозначаются границы установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав (границы части объекта недвижимости).

В случае если установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть здания, сооружения, контур которой может быть отображен на [Чертеже](#Par570), сведения о местоположении характерных точек границ части такого здания, сооружения приводятся в [реквизите 1.1](#Par513) раздела "Сведения о части (частях) объекта недвижимости". При этом в случае если часть здания, сооружения расположена в нескольких зонах картографической проекции, в [реквизите 1.1](#Par513) раздела "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" указываются координаты характерных точек границ части здания, сооружения в соответствующей зоне картографической проекции. Количество реквизитов должно соответствовать количеству зон картографической проекции. При этом для замкнутого контура список характерных точек границ части здания, сооружения должен завершаться обозначением начальной точки.

В [графе 5](#Par532) реквизита 1.1 раздела "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" указывается тип контура - наземный, надземный или подземный, в случаях когда здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы.

***В случаях когда установленное (устанавливаемое) ограничение (обременение) прав распространяется на часть здания, сооружения, помещения в пределах этажа, нескольких этажей, в*** [***реквизите 1.2***](#Par544) ***раздела "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" в виде связного текста приводится описание такой части (например, приводятся номера помещений на*** [***Плане***](#Par575) ***здания, сооружения, Плане этажа, фрагменте Плана здания, сооружения, этажа).***

Сведения о каждой части здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в [разделе](#Par510) "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" приводятся последовательно с указанием обозначения части объекта недвижимости.

В [реквизите 2](#Par546) раздела "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" в отношении здания, сооружения, помещения указываются следующие сведения:

1) порядковый номер части объекта недвижимости;

2) учетный номер или обозначение части;

3) площадь части (в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра) или протяженность части (в метрах с округлением до 1 метра);

4) характеристика части.

В случае необходимости дополнительного обоснования определения местоположения части объекта недвижимости в виде контура в [графе 8](#Par535) "Примечание" реквизита 1.1 "Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура" раздела "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" указывается соответствующая информация.

Согласно пункту 5 Требований обязательному включению в технический [план](#Par35) независимо от вида кадастровых работ подлежат следующие разделы:

1) общие [сведения](#Par42) о кадастровых работах;

2) [исходные данные](#Par71);

3) [характеристики](#Par286) объекта недвижимости;

4) Приложение.

Таким образом, включение раздела «Характеристики объекта недвижимости» обязательно, а поэтажных планов – в зависимости от пределов распространения установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав.

**ВОПРОС 7:** если крыша дома сделана так, что получается навес (машина стоит под навесом). Крыша единая у дома. Крыша будет надземным контуром?

**ОТВЕТ:** да, свес крыши будет включаться в границы надземного контура (пункт 35 Требований, статья 2.1.13 ГОСТ 27751-2014). Согласно СП 17.13330.2017, статья 3.1.16 крыша - верхняя несущая и ограждающая конструкция здания или сооружения для защиты помещений от внешних климатических и других воздействий.

**ВОПРОС 8:** нужно ли подписывать в декларации приложенные документы к декларации?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 33 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и состава содержащихся в ней сведений, утвержденных Приказом Росреестра от 04.03.2022 №П/0072 ***копии*** правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости), решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, включаются в приложение к [Декларации](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=413703&dst=100014&field=134&date=17.07.2022). Требования о необходимости заверения данных копий в приказе отсутствуют.

**ВОПРОС 9:** Подскажите как правильно прописывать адрес для гаражей, баней и других хозяйственных построек, прописываем ли номер земельного участка, то есть будет у нас баня числиться с номером?? например или до улицы приписываем, естественно, нет документа о присвоение адреса.

ОТВЕТ: Согласно пп. 7 п. 51 Требований при отсутствии адреса здания в государственном адресном реестре или адреса, присвоенного до вступления в силу [Постановления](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=401926&date=04.07.2022) N 1221, заполняется [строка](#Par332) "Местоположение объекта недвижимости", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение здания с указанием: слов "Российская Федерация", наименования субъекта Российской Федерации, наименования федеральной территории (при наличии), муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания (сооружения), в том числе ***с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в*** [***пунктах 21.1***](#Par691) ***-*** [***21.23***](#Par769) ***настоящих*** требований.

Если ***здание расположено в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд***, в [строке](#Par332) "Местоположение объекта недвижимости" указывается ***адрес земельного участка***, присвоенный в соответствии с [Постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=401926&date=04.07.2022) N 1221, а при его отсутствии - местоположение земельного участка, в границах которого расположен такой объект недвижимости (включая наименование соответствующего некоммерческого товарищества ***и номер земельного участка***), содержащееся в проекте межевания территории, либо в утвержденном до 1 января 2018 г. проекте организации и застройки садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, либо в ином документе, устанавливающем распределение земельных участков между членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

В [строке](#Par334) "Дополнение местоположения объекта недвижимости" указываются сведения о местоположении здания, в случае если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

В случае расположения здания ***в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд*** и отсутствия возможности указания в [строке](#Par332) "Местоположение объекта недвижимости" в структурированном в соответствии с ФИАС виде отдельных сведений в [строке](#Par334) "Дополнение местоположения объекта недвижимости" указывается неструктурированная часть места нахождения земельного участка, в границах которого расположен такой объект недвижимости (включая наименование соответствующего садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества ***и номер земельного участка***).

**ВОПРОС 10:** Если геодезические работы выполняет сторонняя организация по договору и у них заключен договор на использование дифференциальных базовых станций, как правильно это указать в технических и межевых планах?

**ОТВЕТ:** Согласно части 4.2 статьи 1 221-ФЗ при выполнении кадастровых работ **кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек** границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка. В случае, установленном настоящим Федеральным законом, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Таким образом, определение координат в рамках кадастровых работ должно проводиться исполнителем таких работ.

В общем случае, согласно пункту 30 Требований об использованных при выполнении кадастровых работ и подготовке технического [плана](#Par35) пунктах геодезической сети в [разделе](#Par71) "Исходные данные" указываются следующие сведения:

в отношении пунктов государственной геодезической сети - наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном фонде пространственных данных.

**ВОПРОС 11:** Можно ли расчет площади вместо формул указать программу, с помощью которой рассчитывается площадь здания, помещения?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 58 Требований [раздел](#Par559) "Заключение кадастрового инженера" оформляется в виде связного текста, в том числе в этом [разделе](#Par559) приводятся: обоснование значения площади здания, помещения, машино-места (**путем указания формул для расчета площади и формул с подставленными значениями**) и при необходимости - площади застройки сооружения и (или) иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером или сведения о которой указаны в техническом [плане](#Par35), результаты необходимых измерений и расчетов.

Таким образом, требованиями не предусмотрено указание расчета площади посредством указания программы, с помощью которой рассчитывается площадь здания, помещения.

**ВОПРОС 12:** Количество характерных точек контуров ОКСа (подземный+наземный+надземный) составляет 945. Приказом № П/0082 (Приложение № 2) не предусмотрено указание номера точки на графической части ТП. Подскажите, пожалуйста, обосновано требование регистратора по указанию на графической части ТП номеров характерных точек ОКСа?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 65 Требований [Чертеж](#Par570) оформляется в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображался весь контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с учетом правил, предусмотренных [пунктом 60](#Par1066) настоящих требований, при этом **изображение характерных точек контура, обозначений, надписей и условных знаков** не сливалось и не накладывалось одно на другое. Проекции наземных, надземных, подземных строительных конструкций здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также местоположение характерных точек контуров таких строительных конструкций отображаются на Чертеже соответствующими специальными условными знаками ([приложение N 2](#Par1230) к настоящим требованиям).

Допускается показывать местоположение отдельных элементов контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в виде выносок или врезок, оформляемых на отдельных листах в составе [Чертежа](#Par570).

На [Чертеже](#Par570) отображаются:

1. местоположение характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (а в случаях, предусмотренных настоящими требованиями, - дополнительно местоположение контура части здания, сооружения);

2. необходимые условные обозначения и надписи.

При отображении на [Чертеже](#Par570) контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства различного типа контуры могут полностью или частично совпадать, при этом последовательность отображения таких контуров соответствующими условными знаками определяется по усмотрению кадастрового инженера и не является нарушением настоящих требований.

Таким образом, из пункта 65 Требований усматривается необходимость указания подписей характерных точек. Кроме того, при отсутствии нумерации точек в графической части технического плана невозможно будет определить какой точке соответствует ее местоположение в графической части технического плана.

**ВОПРОС 13:** Акты согласования, декларации и прочие документы, которые подписывают заказчики, сканируются в монохромном режиме?

**ОТВЕТ:** согласно пункту 16 Требований к подготовке межевого плана электронный образ документа должен обеспечивать его визуальную идентичность бумажному оригиналу в масштабе 1:1 с сохранением всех реквизитов и аутентичных признаков подлинности, а именно: графической подписи лица, печати и углового штампа бланка (при наличии). Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. При изготовлении электронного образа документа используется монохромный режим с разрешением 300 dpi.

При изготовлении электронного образа Схемы, Чертежа, а также в случае включения в Приложение документов, содержащих сведения, отображаемые цветом (различными цветами), посредством которого (которых) указывается на определенный характер (статус) этих сведений, документов, выражающих содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, для сканирования документов используется полноцветный режим с разрешением 300 dpi.

Аналогичные требования содержатся в пункте 23.4 Требований к подготовке технического плана.

Таким образом, из требований однозначно невозможно определить в каком режиме необходимо сканировать Акт согласования, Декларации. До получения разъяснений Росреестра рекомендуем сканировать акт согласования и декларации в цветном режиме из-за наличия подписей, печатей, выполненных иным цветом.

**ВОПРОС 14**: При объединении и уточнении одновременно по 2-е условию. п 10 ст. 22 218-ФЗ отметен. Как это влияет на случаи, когда объединение и уточнение можно выполнять в виде одного межевого плана?

**ОТВЕТ:** требования п.10 ст. 22 218-ФЗ перенесены в ч.1.1 ст. 43 218-ФЗ.

**ВОПРОС 15:** когда мы уточняем часть границы (на вашем примере точки 1 и 6) заставляют прописывать точки по часовой стрелке 5-6-1-2 (2 и 5 точки базисные). Есть ли принцип заполнения по часовой или против часовой)?

**ОТВЕТ:** требованиями не предусмотрена привязка к указанию нумерации точек строго по часовой или против часовой стрелки.

**ВОПРОС 16:** Получается при исправление реестровой ошибки смежнику, акт согласования будет один только на наш участок, ранее же два готовилось, один на наш, второй на смежника, смежник нам подписывал мы смежнику и два подгружали?

**ОТВЕТ:** если у смежника исправляется реестровая ошибка в части границы или точке, которая является общей и для нашего объекта кадастровых работ, то готовится один акт согласования – только на наш участок, поскольку он содержит и подпись смежника по общей части границы. Если мы исправляем реестровую ошибку у смежника и в других его границах, не являющихся общими с нашим земельным участком – объектом кадастровых работ, то на смежника требуется составлять отдельный акт согласования.

**ВОПРОС 17:** Нужно ли всегда схему расположения в МП делать на картографической основе? Или достаточно использовать КПТ квартала. В качестве "других источников" на Схеме можно использовать, к примеру, карты Яндекс, Google?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 74, 75 Требований к подготовке межевого плана: 74. Схема предназначена для отображения, в том числе схематичного - ***при отсутствии соответствующего картографического материала***, сведений о земельном участке - объекте кадастровых работ, иных земельных участках, а также при необходимости - о здании(ях), сооружении(ях), объекте(ах) незавершенного строительства, позволяющих заказчику кадастровых работ определить расположение такого земельного участка на местности относительно объектов местности и (или) земельных участков, а также (при необходимости) обосновывающих местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать лет и более.

***Схема оформляется с использованием картографического материала (единой электронной картографической основы, картографических материалов из государственных фондов пространственных данных, государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также картографических материалов, полученных из иных источников)***.

Изображение на Схеме должно обеспечивать читаемость Схемы, в том числе местоположения объекта кадастровых работ.

75. На Схеме ***при отсутствии необходимого картографического материала*** вручную или иным способом отображается масштабное или внемасштабное, но с соблюдением пропорций схематичное изображение границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, смежных с ним земельных участков; границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения; границ кадастрового деления (для земельных участков, занятых линейными и тому подобными сооружениями, а также если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах, либо земельный участок примыкает к границе кадастрового деления или имеет с ней общие части границ); границ муниципальных образований, населенных пунктов (в случае если земельный участок примыкает к границе муниципального образования, населенного пункта); границ территориальных зон, публичного сервитута, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия (если земельный участок располагается в границах такой зоны или территории и масштаб отображения границ земельного участка позволяет отразить взаимное положение земельного участка и зоны, территории или публичного сервитута с сохранением качества (читаемости) изображения границ земельного участка (положения характерных точек его границ), например, если границы земельного участка совпадают с частями границ территориальной зоны, иными границами). Если масштаб отображения границ земельного участка не позволяет отразить взаимное положение земельного участка и зоны, территории или публичного сервитута, а также границ населенного пункта или муниципального образования, границы территориальных зон, публичного сервитута, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия, границы муниципальных образований, населенных пунктов на Схеме не отображаются.

Для отображения сведений об обеспечении доступа к земельным участкам на Схеме приводится схематичное изображение земельных участков общего пользования, земельных участков общего назначения на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, земель общего пользования, территории общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, лесов, автомобильных дорог общего пользования, парков, скверов), если такая информация не содержится в использованном для подготовки Схемы картографическом материале.

Из вышеуказанным норм следует возможность использования КПТ для подготовки Схемы расположения.

В отношении возможности использования "других источников" на Схеме, к примеру, карт Яндекс, Google сообщаем, что Требования к подготовке межевого плана таких ограничений не содержат. Между тем, рекомендуем ознакомиться с правилами использования данных сервисов, размещенных на официальных сайтах указанных ресурсов.

**ВОПРОС 18:** Если в МП использовано зем. дело его скан не нужно прикладывать в МП?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 21 Требований к подготовке межевого плана для подготовки межевого плана могут использоваться сведения единой электронной картографической основы, картографические материалы государственных фондов пространственных данных, ***землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.***

Указанные в настоящем пункте документы или их копии ***в Приложение не включаются, реквизиты таких документов указываются в*** [***разделе***](#Par59) ***"Исходные данные" межевого плана.***

Таким образом, если зем. дело хранится в ГФДЗ, то его копию в Приложение включать не нужно.

**ВОПРОС 19:** Если мы декларацию не сшиваем, то как мы приложения прикладываем, их нужно номеровать их и считать или как? Когда считаем общее количество листов. Когда номеруем декларацию мы обязаны писать 1 лист из 6, например, вот в это число 6 входят ли приложения? или только сама декларация?

**ОТВЕТ:** Принимая во внимание, что в структуре Декларации предусмотрено Приложение, полагаем возможным, нумеровать листы приложения и считать их в общем составе количества листов декларации.

**ВОПРОС 20:** В какой все-таки строке реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" нужно указывать номера ОКС на земельном участке: есть отдельная строка 10, но по приказу мы должны указывать их номер в строке "иные сведения"?

**ОТВЕТ:** Исходя из содержания пункта 37, 52, 57, 69 Требований к подготовке межевого плана невозможно однозначно установить строку для указания номеров ОКСов. До разъяснений Росреестра рекомендуем указывать номера ОКСов в строке 10 и «иные сведения».

**ВОПРОС 21:** Если при уточнении границы ЗУ точки смежного ЗУ имеют погрешность больше нормативной, однако координаты полученные по результатам выполнения кадастровых работ совпадают с координатами смежного, какую погрешность и метод опр. коорд. ставить, как в ЕГРН смежного или ту точность, с которой мы определили координаты?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 16 Приложения №1 к Приказу Росреестра от 23.10.2020 №П/0393 если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

Таким образом, погрешность и метод определения координат ставите свои.

**ВОПРОС 22:** Разделы межевого плана, которые включались в состав приложений в формате PDF, по-прежнему необходимо прикладывать, например, Исходные данные?

**ОТВЕТ:** раздел «исходные данные» не требовалось включать в формате pdf в состав приложения. Если речь идет о новой форме межевого плана, которая по структуре и содержанию не соответствует действующей xml-схеме, то недостающие сведения включаются в раздел "Заключение кадастрового инженера». Если имеются проблемы с выгрузкой информации, например, формул в «Заключение кадастрового инженера», то некоторые разделы допускается включать в состав приложения в формате pdf.

**ВОПРОС 23:** Если собственников земельного участка более 5 человек - где разместить такое количество подписей в декларации?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 9 Приложение N 2 к приказу Росреестра от 4 марта 2022 г. N П/0072 [декларация](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=413703&dst=100014&field=134&date=17.07.2022) в форме документа на бумажном носителе на каждом листе Декларации (в свободном месте страницы под основным текстом Декларации, размещенным на соответствующей странице) заверяется подписью лица, составившего Декларацию, с указанием расшифровки подписи лица (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должности (при наличии) и даты подготовки [Декларации](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=413703&dst=100014&field=134&date=17.07.2022). Подпись лица, которое вправе действовать от имени юридического лица без доверенности, подпись представителя соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления заверяется оттиском печати соответствующего юридического лица, органа государственной власти или органа местного самоуправления (при наличии печати).

Таким образом, полагаем возможным располагать подписи внизу страницы под основным текстом (при нехватке места допускается уменьшить шрифт текста либо наоборот «зайти» текстом декларации на оборотную страницу листа и там же поставить все подписи).

**ВОПРОС 24:** при подписании электронного акта согласования ЭЦП название файла подписи должно совпадать с именем PDF образа акта? Если несколько подписантов, то как быть?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 95 Требований к подготовке межевого планаакт согласования в виде электронного документа изготавливается в виде файла в формате PDF, содержащего заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера разделы межевого плана, Акт согласования и Чертеж.

Наименование такого файла должно позволять идентифицировать разделы межевого плана и количество листов в них (например, "**чертеж и акт согласования границ земельного участка с кадастровым номером 3л.pdf**").

Пунктом 96 установлено, что акт согласования в виде электронного документа может быть подготовлен:

в виде одного электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями всех заинтересованных лиц - участников согласования;

в виде нескольких электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями отдельных заинтересованных лиц - участников согласования.

98. Электронные подписи, которыми подписаны Акт согласования и возражения относительно местоположения границ земельного участка, подготовленные в виде электронного документа, должны соответствовать требованиям, предусмотренным [пунктом 14](#Par602) настоящих требований. Электронная подпись должна содержаться в отдельном файле (отсоединенная электронная подпись).

100. Для обеспечения визуализации Акта согласования и возражений относительно местоположения границ земельного участка, подписанных электронной подписью, кадастровому инженеру и заинтересованным лицам рекомендуется принимать во внимание следующее:

1) место размещения отметки об электронной подписи должно соответствовать месту размещения собственноручной подписи Акта согласования на бумажном носителе;

2) элементы отметки об электронной подписи должны быть видимыми и читаемыми при отображении Акта согласования на экране монитора и при печати;

3) элементы отметок об электронной подписи различных лиц не должны перекрываться или накладываться друг на друга, перекрывать элементы текста Акта согласования или возражений.

В случае если соблюдение приведенных в настоящем пункте рекомендаций заинтересованными лицами не обеспечено, данные обстоятельства не являются нарушением настоящих требований.

При подписании документа ЭЦП название файла подписи, как правило, формируется с таким же названием, за исключением самого расширения файла.

**ВОПРОС 25:** На данный момент заводской номер оборудования прописывать в хмл, в разделе "Registration" или же в заключении?

**ОТВЕТ:** поскольку в действующей xml-схеме отсутствует графа для заполнения «Заводской или серийный номер средства измерений» полагаем возможным указывать данную информацию в графе, предусматривающей указания «Сведения об утверждении типа измерений», при этом необходимо дополнительное пояснение в «Заключении кадастрового инженера». Между тем, до утверждения новых xml-схем наиболее правильным представляется другой вариант: указания в самой структуре xml-схемы Cведений об утверждении типа измерений, а в Заключении кадастрового инженера дополнительно указать заводской номер оборудования.

**ВОПРОС 26:** Часть земельного участка (30 кв.м.) расположена в другой терр. зоне, чем основная площадь участка (17538 кв.м.) участок состоит из двух контуров, один контур (30 кв.м. попадает в другую тер.зону). Отрезать ее нельзя, не проходим по минимальным площадям. Каким образом можно отдать часть участка в муниципальную собственность? (Подготовить схему на КПТ, т.е. в виде перераспределения, идти в суд или уточнение?)

**ОТВЕТ:** для однозначного ответа на данный вопрос требуется предоставить документы на земельный участок, чтобы детальнее посмотреть его назначение и местоположение. Как вариант, можно рассмотреть перераспределение с гос или мун землями, если они есть рядом с участком в 30 кв.м. и нарастить засчет них площадь до размера минимально допустимой для образования нового земельного участка.

**ВОПРОС 27:** если несколько собственников, каждый лист декларации должны подписать все?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 9 Приложение N 2 к приказу Росреестра от 4 марта 2022 г. N П/0072 [декларация](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=413703&dst=100014&field=134&date=17.07.2022) в форме документа на бумажном носителе на каждом листе Декларации (в свободном месте страницы под основным текстом Декларации, размещенным на соответствующей странице) заверяется подписью лица, составившего Декларацию, с указанием расшифровки подписи лица (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должности (при наличии) и даты подготовки [Декларации](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=413703&dst=100014&field=134&date=17.07.2022). Подпись лица, которое вправе действовать от имени юридического лица без доверенности, подпись представителя соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления заверяется оттиском печати соответствующего юридического лица, органа государственной власти или органа местного самоуправления (при наличии печати).

Таким образом, если декларация подготовлена и заполнена всеми собственниками, то их подписи должны стоять на каждой странице. Если декларация подписана их представителем, действующим, например, в силу закона, на основании доверенности и т.д., то подпись на каждом лице ставится их представителем.

**ВОПРОС 28:** Подскажите, пожалуйста, про свесы крыши более 0.5 и 1 метра, их уже надо включать в контур строения или норма обсуждается?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 35 Требований при определении контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в контур такого объекта недвижимости включаются проекции всех его строительных конструкций, в том числе выступающих за поверхность наружных стен**, *предусмотренных проектной документацией****,* если ее подготовка осуществлялась в предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности случаях, вне зависимости от того, какую функцию такие элементы выполняют. В случае если для строительства или реконструкции здания, сооружения, объекта незавершенного строительства разработка проектной документации не предусмотрена, детализация контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства ***определяется кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных и архитектурных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с учетом результатов визуального осмотра такого объекта недвижимости****.*

Согласно СП 17.13330.2017, статья 3.1.16 крыша - верхняя несущая и ограждающая конструкция здания или сооружения для защиты помещений от внешних климатических и других воздействий.

Согласно пункту 6.15.6 Типового стандарт осуществления кадастровой деятельности СТО 11468812.005 – 2022. Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий. для садовых и жилых домов, расположенных в границах СНТ, проекция свеса крыши включается в контур, если она выступает от плоскости стены более чем на 0,50 м. Для жилых домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства, проекция свеса крыши может определяться по аналогичному подходу и включаться в контур, если она выступает от плоскости стены более чем на 1 м. В иных случаях, не описанных в настоящем пункте Стандарта,  
кадастровый инженер самостоятельно в зависимости от конструкции крыши,  
его свеса и навеса с учетом результатов визуального осмотра принимает  
решение о необходимости их включения в контур здания.

**ВОПРОС 29:** Гараж построен в 83 г., выдавался участок под строительство гаража с площадью 30 кв.м. Участок не имеет уточненных границ. Гараж на учете не стоит, но площадь застройки по контуру гаража 43 кв.м., т.е. больше чем выделяемый участок. При уточнении границ участка, соответственно границы будут определены по контуру гаража. Получается превышение 10 %. Только в судебном порядке границы участка можно будет уточнить?

**ОТВЕТ:** Согласно части 1.1. статьи 43 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. Если в таких документах указаны границы земельного участка, обеспечивающие площадь в 30 кв.м., то необходимо руководствоваться данными документами (необходимо перепроверить значение площади, которое получается при указанном в таких документах местоположении границ).

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. В этом случае допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в [пунктах 32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422140/f10dc2166d2e834a0086658226e2f96fb5f1cb5f/#dst227), [32.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422140/f10dc2166d2e834a0086658226e2f96fb5f1cb5f/#dst228) и [45 части 1 статьи 26](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422140/f10dc2166d2e834a0086658226e2f96fb5f1cb5f/#dst486) настоящего Федерального закона. В указанном случае в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка. Если предельный минимальный размер для такого участка не установлен, то площадь можно увеличить только до 10%. Если необходимо увеличить больше, то целесообразно рассмотреть вопрос об обращении в суд за признанием права собственности на земельный участок в границах, соответствующих площади в 43 кв.м., либо провести процедуру перераспределения с гос или мун землями, «нарастив» площадь до 43 кв.м.

**ВОПРОС 30:** При подготовке технического плана обязательно ли производить расчет погрешности площади?

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 4 Приложения №2 к приказу Росреестра от 23.10.2020 №П/0393 для оценки точности определения (вычисления) площади здания, сооружения, помещения или машино-места, площади застройки сооружения рассчитывается средняя квадратическая погрешность определения (вычисления) площади по рекомендуемым формулам, приведенным в [приложении к настоящим требованиям](https://docs.cntd.ru/document/566321344#7E80KG), и ***указывается в техническом плане*** в соответствующей характеристике объекта недвижимости.

В строке 18 раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указывается «площадь объекта недвижимости (P), м2, ***и средняя квадратическая погрешность ее определения, м2***».

Таким образом, действующим законодательством не предусмотрены случаи-исключения, когда расчет СКП не производится.

**ВОПРОС 31:** Составление и заверение Декларации осуществляется следующими лицами (далее - лицо, заполнившее Декларацию): представителем органа государственной власти или органа местного самоуправления, осуществляющих полномочия по государственной охране объектов культурного наследия в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" <4>, - в отношении объектов недвижимости, представляющих собой объекты культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения; где указывать сведения о составляющим Декларацию, если объект в собственности Юр лица.

**ОТВЕТ:** В форме Декларации присутствует реквизит 5, в котором указываются сведения о правообладателе объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс), в том числе о юридическом лице. Пунктом 26 Приложения №2 к приказу Росреестра от 04.03.2022 №П/0072 установлен порядок заполнения данного реквизита Декларации.

**ВОПРОС 32:** При уточнении границы своего и границы смежного земельного участка нужно ли отдельно показывать координаты в ХМЛ смежника или достаточно, что у уточняемого участка будут указаны координаты (если мы отдельный акт не подготавливаем на смежника).

**ОТВЕТ:** В случае, установленном пунктом 60 Требований к подготовке межевого плана, – раздел «Сведения об уточняемых земельных участках» в отношении точек смежника заполняется; в случаях, установленных пунктом 61 и 62 Требований – не заполняется. См. слайды 33-35 презентации к вебинару.

**ВОПРОС 33:** По каким правилам сдавать межевые планы, которые были сданы и приостановлены до 18.06.2022?

**ОТВЕТ:** новые редакции межевых планов, которые были сданы в орган регистрации прав до 19.06.2022, в целях устранения причин для приостановления могут готовиться также по старым правилам, однако уточняющие пояснения необходимо привести в «Заключении кадастрового инженера».

**ВОПРОС 34:** Прошу пояснить, как правильно оформлять МП в случае, если у исходных ЗУ (участвующих в преобразовании) были части (например, был установлен публичный сервитут, или была  установлена зона с особыми условиями- ЛЭП или газопровод).  В рамках кадастровых работ никакие действия по образованию новых частей у новых участков не проводились (нет соглашений, нет договоров или иных документов). Однако, Росреестр требует указывать данные обо всех частях, которые были у исходных, в новых участках.

**ОТВЕТ:** Согласно пункту 9 Требований к подготовке технического плана части земельных участков, подлежащие образованию в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории (подзон), публичного сервитута, территории объекта культурного наследия или территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, не являются объектом выполнения кадастровых работ, и сведения о таких частях в межевой план не включаются.

*В качестве обмена профессиональным опытом направляю комментарий одного из участника вебинара:*

«Хочу пояснить, почему не нужно в межевом плане при образовании земельных участков одновременно образовывать части под ЗОУИТ и ПС, даже если имеются данные о частях под ЗОУИТ и ПС в исходных земельных участках  (имею положительный опыт как по образованию ЗУ в границах ЗОУИТ и ПС, так и по уточнению ЗУ в границах ЗОУИТ и ПС в Московской области, Москве).

Когда заполняем межевой план, то в сведениях об образуемых земельных участках мы указываем реестровые номера всех ЗОУИТ, которые пересекают границы образуемого земельного участка.

Сотрудники Росреестра, при проведении кадастрового учета, сами определяют границы частей в этих образованных участках с установлением своей нумерации таких частей.

Если вдруг КИ забыл указать какую-нибудь ЗОУИТ, то получает приостановку, так что пропустить её не представляется возможным.

Эти части образованных участков со всеми данными (координатами, площадью и т.д) имеются в Выписках, полученных по результатам кадастровых работ.

Аналогично заполняется межевой план по уточнению границ. В последнее время мы не уточняем части ЗУ под ЗОУИТ и ПС, только указываем их реестровые номера. В Росреестре сами подтягивают части под ЗОУИТ к уточненным границам ЗУ.

Графическая часть оформляется таким образом:

на Схеме расположения земельных участков мы показываем границы и обозначения ЗОУИТ относительно земельных участков, на Схеме геодезических построений и Чертеже земельных участков и их частей мы показываем только границы земельного участка (без частей, даже при их наличии в выписке).»