Ответы Севреестра на вопросы по Декларации

1	Нужно ли включать в приложение к Декларации копию правоустанавливающего документа на земельный участок и дом (при учете изменений)? Необходимо ли прикладывать к Декларации выписку на ЗУ при создании ОКС или достаточно указания даты и номера регистрации права на ЗУ?	Копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположен объект недвижимости) по общему правилу включаются в приложение к Декларации. Но при наличии в ЕГРН зарегистрированного права на ОКС и (или) ЗУ необходимость представления копии правоустанавливающих документов на соответствующий объект с зарегистрированным в ЕГРН правом отсутствует (Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости Росреестра за I квартал 2022 года) В указанном случае достаточно в реквизите 7 Декларации указать дату и номер государственной регистрации права на такой объект недвижимости (ЗУ).
2	Входит ли в общее количество листов декларации листы приложения?	По мнению Севреестра – да, так как приложение не является самостоятельным документом.
3	Необходимо ли заверять собственником листы приложения?	Да. Декларация заверяется на каждом листе, при этом приложение является частью декларации.
4	При заверении декларации под основным текстом необходимо указывать фамилию с инициалами или Ф.И.О. полностью?	По мнению Севреестра – полностью (для полной и достоверной идентификации). При этом требованиями не предусмотрена возможность указания инициалов.
5	Если несколько собственников ЗУ, то информация об остальных участниках указывается в приложении к декларации. При этом заверять под основным текстом декларации может только 1 собственник?	Заверить каждый лист Декларации с учетом последнего предложения п. 27 Требований должны все собственники (кроме листов Приложения с остальными участниками общей собственности, которые, по мнению Севреестра, могут заверить непосредственно только такие лица). Кроме того, с 01.07.2022 предусмотрена ответственность за достоверность указанных в Декларации сведений лицом, ее заверившим.
6	При указании СНИЛС собственника ЗУ необходимо ли в Декларации указывать дополнительно адрес проживания?	Да, необходимо. Подлежат указанию: 1) ФИО (отчество - при наличии), 2) СНИЛС (при его отсутствии - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность) 3) адрес постоянного места жительства или фактического пребывания 4) адрес электронной почты (при наличии)
7	Возможно для удобства заказчика на каждой странице декларации напечатать ФИО, а заказчику только поставить подпись и дату?	По мнению Севреестра – возможно.
8	Что имеется в виду под фразой "сведения об остальных участниках	Да, дублируется соответствующий раздел Декларации о правообладателе объекта

	общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации"? В приложении дублируется раздел из декларации для других собственников?	недвижимости в том же объеме, что и в самой Декларации.
9	Необходимо ли сшивать Декларацию об объекте недвижимости?	Нет

Ответы Севреестра на вопросы по техническим планам

1	Что делать, если бумажную форму программное обеспечение изменило, а XML нет?	Необходимо включать в состав технического плана pdf-версию в соответствии с новой формой (или добавлять недостающую информацию в заключении – письмо Росреестра от 29.06.2022 № 14-5399-ТГ/22).
2	Нужно ли подготавливать внемасштабный чертёж синего цвета?	Не нужно. Требование изготовления и включения в Приложение внемасштабного чертежа, изготовленного чернилами или пастой синего цвета, упразднено.
3	Электронные образы всех документов, включаемых в Приложение, должны быть черно-белыми?	Нет. По общему правилу при изготовлении электронного образа документа используется монохромный (черно-белый) режим сканирования. Полноцветный режим используется только для документов, содержащих сведения, отображенные цветом (различными цветами), посредством которого (которых) указывается на определенный характер (статус) этих сведений, и документов, выражающих содержание сделок, совершенных в простой письменной форме.
4	Обязательно ли скан-копии документов должны быть выполнены в монохромном режиме или если уже есть цветной скан-образ, то можно использовать его?	Севреестром не будут приниматься решения о приостановлении кадастрового учета в случае изготовлении электронного образа документов в полноцветном режиме.
5	Нужно ли в ТП в раздел Приложение включать документ о правах на ЗУ, если право на ЗУ зарегистрировано в ЕГРН? Или только указать о данном документе в Исходных данных?	Реквизиты документов, содержащих сведения ЕГРН, указываются в разделе "Исходные данные" технического плана. Копии документов, содержащих сведения ЕГРН, в Приложение не включаются (п. 21 Требований № П/0082)
6	В каких случаях нужно заказывать выписку ФИАС?	При всех видах кадастровых работ, при которых объект создается.
7	XML-схемой не предусмотрено назначение здания «гараж». Куда указывать данную информацию (заключение кадастрового инженера, наименование)?	До создания новой XML-схемы и доработки ФГИС ЕГРН в XML-схеме технического плана необходимо указывать назначение здания «нежилое» и вид разрешенного использования «гараж».
8	Программное обеспечение обновило для кадастровых инженеров формы	Нет

	технического и межевого плана на бумаге в альбомном формате А4, это не будет причиной приостановлений?	
9	При учете изменений объекта недвижимости, если у такого объекта адрес, указанный в выписке из ЕГРН, не совпадает с присвоенным адресом, содержащимся в ФИАС, необходимо ли заполнять раздел с изменением адреса и включить реквизиты выписки из ФИАС в состав раздела «Исходные данные»?	Не нужно. Кадастровый инженер не уполномочен на изменение сведений о дополнительных характеристиках объекта недвижимости. Органом регистрации прав самостоятельно актуализируются сведения об адресе объекта недвижимости из ФИАС в процессе отработки заявления о кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта.

Ответы Севреестра на вопросы по межевым планам

1	В межевом плане надо ли указывать мин/макс размеры земельного участка? И до утверждения ПЗЗ указывать ли 317-ПП как документ-основание?	Региональные нормативы градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденные постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП, не являются градостроительным регламентом. До утверждения Правил землепользования и застройки указывать в межевом плане минимальные/максимальные размеры не требуется. Ввиду отсутствия на территории города Севастополя, утвержденных Правил землепользования и застройки и, как следствие, градостроительных регламентов органы судебной власти города Севастополя принимают во внимание Региональные нормативы. В настоящее время, учитывая сложившуюся судебную практику, правовая экспертиза в рамках государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом Региональных нормативов.
2	Схема расположения оформляется с использованием картографического материала (п. 74). Будет ли достаточно сведений КПТ для оформления схем, и если нет, то какую доступную картографическую основу могут использовать кадастровые инженеры?	В соответствии с пунктом 74 Требований к подготовке межевого плана Схема расположения земельных участков 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). В настоящее время в ЕГРН картографическая основа отсутствует, в связи с чем сведений, содержащихся в КПТ, для оформления Схемы расположения земельных участков недостаточно и необходимо использовать картографические материалы из иных источников.