**Ответы Управления Росреестра по Ленинградской области**

**на поступившие в ходе семинара 16.07.18г. вопросы кадастровых инженеров.**

* **По вопросу пересечения границ МО с границами контуров МЗУ.**

Согласно пункту 43 части 1 статьи 26 Закона о регистрации к числу оснований для приостановления учетно-регистрационных действий относится выявленное пересечение границ земельного участка и границ муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

При этом в соответствии с пунктом 2 части 11 статьи 22 Закона о регистрации под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается среди прочего расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципального образования и (или) населенного пункта или территориальной зоны.

С учетом приведенных норм, уточнение границ многоконтурного земельного участка, если границы последнего пересекают границы населенных пунктов, муниципальных образований, невозможно без раздела земельного участка.

* **По вопросу пересчета координат в МСК-47.**

С учетом того, что при по результатам перехода на МСК-47 выявлены неточности при пересчете координат, в отношении соответствующих территорий в настоящее время проводится повторный пересчет. Вместе с тем, в выписках из ЕГРН могут отражаться лишь сведения ЕГРН, актуальные на момент формирования таких выписок.

* **По вопросу исправления реестровой ошибки в сведениях о жилом строении (изменение назначения с «нежилого» на «жилое»).**

Управление полагает, что назначение жилого строения с «нежилого» на «жилое» в свете позиции Минэкономразвития России может быть изменено в порядке, предусмотренном для исправления реестровой ошибки, то есть на основании соответствующего технического плана

Правовая конструкция жилого строения, предусмотренная действующим законодательством, не позволяет осуществлять регистрацию проживания граждан. Вместе с тем, полагаем, что отказ уполномоченного органа в регистрации проживания в жилом строении может быть оспорен с учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 14.04.2008 №7-П.

Вместе с тем, с 01.01.2019 жилые строения будут признаны жилыми домами в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

* **По вопросу изменения ВРИ земельного участка в случае, если соответствующий ВРИ не предусмотрен градостроительным регламентом (дорога на территории индивидуальной жилой застройки).**

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка в указанном случае необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки, поскольку иной правовой возможности в условиях наличия действующих градостроительных регламентов законодательство не предусматривает.

* **По вопросу постановки на ГКУ помещения, полностью занимающего нежилое здание, права на которое зарегистрированы.**

Согласно пункту 4 части 5 статьи 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет проводится без одновременной регистрации права в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано.

Формулировка «всех помещений», на наш взгляд, свидетельствует о возможности образования в здании **более одного помещения**.

Целесообразность кадастрового учета единственного помещения, полностью занимающего здание, без регистрации прав, по мнению Управления отсутствует в принципе, поскольку помещение с большой долей вероятности образуется с целью предоставления в аренду, а последнее возможно лишь при условии регистрации права на такое помещение.

Вместе с тем, конкретное решение регистратора, подлежащее правовой оценке, не указано.