

## **Ответы Кадастровой палаты по Москве на наиболее часто задаваемые вопросы граждан**

19.04.2019

**Как показывает практика, при оформлении недвижимости у заявителей нередко возникают вопросы, для решения которых требуется консультация квалифицированного специалиста.**

В целях улучшения качества и доступности государственных услуг, Кадастровая палата по Москве на постоянной основе осуществляет консультации граждан и продолжает отвечать на их вопросы.

Представляем Вам наиболее популярные вопросы с разъяснениями Кадастровой палаты по Москве.

**Вопрос:** Почему на Публичной карте Росреестра не отображается графически земельный участок, хотя раньше координаты у этого земельного участка были?

**Ответ:** В результате изменения границ города Москвы в соответствии с Постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27.12.2011 № 560-СФ «Об утверждении изменений границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью» сведения о земельном участке были переданы в кадастр недвижимости Московского городского кадастрового округа Кадастровой палатой по Московской области без сведений о координатах. При поступлении обращения в Кадастровую палату по Москве, уполномоченным сотрудником будет сделан запрос землеустроительного дела в Госфонде данных, после чего сведения о координатах (при их наличии) внесены в сведения кадастра недвижимости. После проведения данных работ сведения о местоположении земельного участка появятся на Публичной кадастровой карте.

**Вопрос:** Подскажите, пожалуйста, как изменить вид разрешенного использования земельного участка, расположенного в границах города Москвы? Куда обращаться?

**Ответ:** На территории города Москвы Постановлением Правительства города Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП утверждены правила землепользования и застройки (далее – Постановление). В Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о территориальных зонах, установленных в соответствии с Постановлением, направляются Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы в порядке, установленном статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о ГРН). Наиболее частые случаи обращения.

*1. Если заявитель является собственником земельного участка (сведения о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, содержатся в ЕГРН).*

Согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявитель в праве обратиться в орган регистрации прав самостоятельно с целью изменения вида разрешенного земельного участка. При этом, выбираемый вид разрешенного использования должен соответствовать видам разрешенного использования, предусмотренным Постановлением для соответствующей территориальной зоны. В случае если заявителю необходим вид разрешенного использования, не предусмотренный для соответствующей территориальной зоны (например, земельный участок расположен в зоне с индексом «Ф»), заявителю следует обращаться в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы для внесения соответствующих изменений в Постановление.

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, заявитель может обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости с целью изменения вида разрешенного использования земельного участка. Органом регистрации прав будет направлен запрос

в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы, а результатом рассмотрения такого заявления будет решение о приостановлении осуществления кадастрового учета на основании пункта 9 части 1 статьи 26 Закона о ГРН. По факту поступления ответа на запрос рассмотрение заявления будет возобновлено. В случае если ответ Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы на указанный запрос будет содержать вид разрешенного использования, указанный заявителем, органом регистрации прав будет принято решение о государственном кадастровом учете объекта недвижимости; в случае несоответствия – будет принято решение об отказе в снятии с приостановления на основании пункта 10 части 1 статьи 26 Закона о ГРН.

*2. Если заявитель является арендатором земельного участка (в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельный участок).*

Согласно пункту 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены – в соответствии с назначением имущества. В связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ, предмет договора является существенным условием договора. В период действия договора его изменение осуществляется по взаимному согласию сторон, если иное не установлено законодательством или соглашением сторон (статья 450 ГК РФ).

Поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, такое изменение возможно только по взаимному согласию сторон договора на основании соответствующего волеизъявления собственника земельного участка.

Согласно части 2 статьи 4 Закона города Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в городе Москве» органы исполнительной власти города Москвы осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в собственности города Москвы; земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена; иными земельными участками в соответствии с федеральным законодательством.

На территории города Москвы таким органом исполнительной власти является Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент).

Учитывая изложенное, с целью внесения изменений в сведения о виде разрешенного использования арендуемого земельного участка, заявитель должен обратиться в Департамент с целью выпуска соответствующего распоряжения.

**Вопрос:** Куда обратиться для получения услуги по оформлению договоров дарения, аренды, купли-продажи в Москве?

**Ответ:** Для получения услуги заявитель может обратиться в Кадастровую палату по Москве:

-по адресу: г. Москва, Зеленый проспект, дом 23/43;

-по телефону 8 (495) 587-78-55 доб. 23-64;

-по адресу электронной почты [dogovor@77.kadastr.ru](mailto:dogovor@77.kadastr.ru).

**Вопрос:** Как снять с кадастрового учета нежилое помещение?

**Ответ:** В Федеральном законе от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившем в действие с 01.01.2017 отсутствуют правовые основания, предусматривающие снятие с кадастрового учета помещений собственником нежилого здания, ранее предусмотренные Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Таким образом, до внесения соответствующих изменений в действующее законодательство, снятие с кадастрового учета помещений, находящихся в составе нежилого здания, возможно на основании вступившего в законную силу судебного акта.

---

Адрес страницы: <http://cao.mos.ru/important-in-the-district/detail/8033198.html>

---

[Префектура Центрального административного округа города Москвы](#)