

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Белгородской области**

**ПРОТОКОЛ**

совместного совещания Управления Росреестра по Белгородской  
области и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области  
с представителями профессиональных сообществ кадастровых  
инженеров, действующих на территории Белгородской области  
г. Белгород

28.02.2019

Председательствующий – руководитель Управления Росреестра по Белгородской области (далее – Управление) - Н.А. Сапега

Секретарь совещания – заместитель начальника отдела организации, мониторинга и контроля Управления – Е.А. Стеценко

Присутствовали:

- В.В. Червоненко - заместитель руководителя Управления;
- С.А. Куртунина – заместитель директора – главный технолог филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области (далее – Филиал);
- начальники и заместители начальников отделов Управления и Филиала;
- представители профессиональных сообществ кадастровых инженеров, действующих на территории Белгородской области (по списку).

Повестка дня:

1. Реализация положений Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ».

1. Уточнение местоположения границ земельного участка за счет земель, предоставленных в коллективно - совместную собственность членам садоводческого товарищества (по материалам работы апелляционной комиссии).

2. Уточнение местоположения границ земельного участка, образование земельного участка путем перераспределения.

**Вступительное слово:**

**Н.А. Сапега:**

Управлением проведен анализ принятых решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав. По итогам динамики указанных показателей в 2018 г выявлено снижение количества

решений о приостановлении по сравнению с 2017 г. Доля приостановлений (отказов) по заявлениям о государственном кадастровом учете и единой процедуре ниже показателей средних по ЦФО и по России.

Кроме того, наиболее частой причиной принятия решений о приостановлении является недобросовестное отношение кадастровых инженеров при проведении кадастровых работ и подготовке межевых планов, а также несоответствие формы и (или) содержания представленных документов требованиям действующего законодательства.

Доля приостановлений при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество составило

Процедура	2017	2018	среднее по ЦФО	среднее по России
Доля приостановлений по исполненным документам (кадастровый учет), %	11,54	8,96	13,03	11,89
Доля приостановлений по исполненным документам (единая процедура), %	17,94	10,77	8,43	9,95

Доля отказов при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Процедура	2017	2018	среднее по ЦФО	среднее по России
Доля отказов по исполненным документам (кадастровый учет), %	8,35	4,59	6,97	5,97
Доля отказов по исполненным документам (единая процедура), %	0,95	1,46	1,33	1,96

Доля приостановлений по единой процедуре от общего количества приостановлений (всего по Управлению)

п. ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года № 218 (далее - Закон о регистрации)	кол-во, шт.	%
1.1.26 ст(Лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости)	2	1,3
2.1.26 ст (с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрацией прав обратилось ненадлежащее лицо)	1	0,6
20.1.26 ст(границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости)	1	0,6

24.1.26 ст (в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в орган регистрации прав поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений)	2	1,3
26.1.26 ст (Доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута)	1	0,6
28.1.26 ст (Размер образуемого земельного участка не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков)	6	3,8
35.1.26 ст (объекты недвижимости, о государственном кадастровом учете которых представлено заявление, образуются из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями)	3	1,9
37.1.26 ст (В орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации)	1	0,6
4.1.26 ст (право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом)	1	0,6
43.1.26 ст (границы земельного участка пересекают границы 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)	1	0,6
5.1.26 ст (не представлены необходимые документы)	35	22,0
58.1.26 ст (в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в соответствии с частью 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации)	4	2,7
59.1.26 ст (уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство)	1	0,6
7.1.26 ст (форма и содержание документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации)	100	62,9

Доля приостановлений по государственному кадастровому учету от общего количества приостановлений (всего по Управлению)

	кол-во, шт.	%
п. ст. 26 Закона о регистрации		
1.1.26 ст (Лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости)	2	0,6
2.1.26 ст (с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрацией прав обратилось ненадлежащее лицо)	11	3,4
20.1.26 ст(границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости)	21	6,5
25.1.26 ст (при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным)	18	5,6
26.1.26 ст (доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета)	1	0,3
27.1.26 ст (границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости)	4	1,2
28.1.26 ст (размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным "законом" требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков)	4	1,2
32.1.26 ст (в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным "законом" для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости)	4	1,2
37.1.26 ст (в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации)	2	0,6

49.1.26 ст (имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости)	2	0,6
5.1.26 ст (не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав)	54	16,7
7.1.26 ст (форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации)	200	61,9

Перечень кадастровых инженеров, подготовивших документы при осуществлении кадастровой деятельности, по результатам рассмотрения которых было принято наименьшее либо наибольшее количество решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в январе 2019 года

Лучшее качество подготовки документов

№ п/п	Ф.И.О. кадастрового инженера	доля решений о приостановлении/ доля решений об отказе в январе 2019 года
1	Александрова Инна Михайловна	0,00% / 0,00%
2	Алюнина Анастасия Вячеславовна	0,00% / 0,00%
3	Басов Александр Викторович	0,00% / 0,00%
4	Безрукова Валентина Александровна	0,00% / 0,00%
5	Белоусова Галина Сергеевна	0,00% / 0,00%
6	Бондаренко Сергей Николаевич	0,00% / 0,00%
7	Бредихин Александр Фёдорович	0,00% / 0,00%
8	Булгакова Светлана Васильевна	0,00% / 0,00%
9	Гузиев Сергей Григорьевич	0,00% / 0,00%
10	Диер Светлана Александровна	0,00% / 0,00%
11	Иващенко Олег Иванович	0,00% / 0,00%
12	Кайдалов Богдан Сергеевич	0,00% / 0,00%
13	Кереев Максим Вадимович	0,00% / 0,00%
14	Куликов Валентин Иванович	0,00% / 0,00%
15	Лагутин Дмитрий Викторович	0,00% / 0,00%
16	Любчик Анатолий Васильевич	0,00% / 0,00%
17	Михайличенко Михаил Анатольевич	0,00% / 0,00%
18	Павлова Лариса Анатольевна	0,00% / 0,00%
19	Панченко Данил Дмитриевич	0,00% / 0,00%
20	Плотникова Наталия Ивановна	0,00% / 0,00%
21	Позднякова Лариса Павловна	0,00% / 0,00%
22	Ракова Наталья Викторовна	0,00% / 0,00%
23	Рапота Ирина Николаевна	0,00% / 0,00%
24	Рябкина Ирина Евгеньевна	0,00% / 0,00%
25	Рязанцев Сергей Иванович	0,00% / 0,00%
26	Савенко Марина Евгеньевна	0,00% / 0,00%
27	Севрюков Евгений Валентинович	0,00% / 0,00%
28	Селеменев Александр Викторович	0,00% / 0,00%

29	Сергеев Сергей Тимофеевич	0,00% / 0,00%
30	Сусло Андрей Александрович	0,00% / 0,00%
31	Суханов Владимир Николаевич	0,00% / 0,00%
32	Трубникова Ольга Витальевна	0,00% / 0,00%
33	Хельменко Вячеслав Викторович	0,00% / 0,00%
34	Хурчак Елена Вячеславовна	0,00% / 0,00%
35	Шашкова Елена Викторовна	0,00% / 0,00%
36	Широких Александр Николаевич	0,00% / 0,00%
37	Яковенко Татьяна Валериевна	0,00% / 0,00%
38	Ярыгин Константин Владимирович	0,00% / 0,00%

**Ненадлежащее качество подготовки документов**

1	Калмыкова Лидия Анатольевна	900% / 0,00%
2	Божкова Надежда Николаевна	200% / 100%
3	Ряполов Василий Дмитриевич	200% / 0,00%
4	Носовец Александр Петрович	100% / 66,67%
5	Морозов Николай Иванович	100% / 50%
6	Туев Андрей Викторович	100% / 50%
7	Шевцов Андрей Александрович	100% / 6,25%
8	Бурцев Виктор Владимирович	100% / 0,00%
9	Николаева Надежда Ивановна	100% / 0,00%
10	Синяков Евгений Владимирович	100% / 0,00%
11	Тяжлов Алексей Анатольевич	100% / 0,00%
12	Утюшева Ольга Павловна	100% / 0,00%

Кроме того, в рамках повышения эффективности контроля за соблюдением кадастровыми инженерами прав потребителей при предоставлении ими услуг, связанных с подготовкой документов для совершения учетно-регистрационных действий между Управлением и Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Белгородской области заключено соглашение «О совместной деятельности и обмене информацией, данными между Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Белгородской области и Управлением».

**Решили:**

1. Отделу государственной регистрации недвижимости Управления (Е.Н. Богдановой) проанализировать списки представителей профессиональных сообществ кадастровых инженеров, действующих на территории Белгородской области, которые ненадлежаще подготовили межевые и технические планы, в срок до 30.04.2019 года.

**По первому вопросу:**

**Е.Н. Богданова:**

С 4 августа 2018 изменениями, внесенными Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ в статью 1 Градостроительного кодекса РФ (далее –

ГрК) уточняется понятие объекта капитального строительства. Теперь прямо указано, что к таким объектам не относятся неотделимые улучшения земельного участка (замошение, покрытие и другие).

Также данный закон дополнил пунктом 10.2 статью 1 ГрК, определяющим некапитальные строения, сооружения как строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Соответственно, указанные в пункте 10.2 статьи 1 ГрК некапитальные строения, сооружения (в том числе киоски, навесы и другие подобные строения, сооружения) не являются объектами недвижимости и в отношении них не осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав.

Проанализировав судебную практику о необходимости государственной регистрации права на элементы благоустройства был сделан вывод о том, что элементы благоустройства не отвечают признакам объекта недвижимого имущества в силу статьи 130 Гражданского кодекса и не являются отдельными объектами гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям. В связи с отсутствием качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на элементы благоустройства не подлежат регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Данные выводы соответствуют правовой позиции, изложенной в ряде Определений Верховного суда (от 28.12.2015 № 606-ПЭК15, от 10.06.2016 № 304-КГ16-761, от 08.11.2016 № 504-ПЭК16), Постановлении Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 № 10/22, Постановлении ФАС Поволжского округа от 03.04.2015 № А57-14599/2013.

При разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

При поступлении в орган регистрации прав заявления и документов в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав на объект, не являющийся объектом недвижимого имущества, органом регистрации прав в соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 26 Закона о регистрации принимается решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи с тем, что объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости.

Данный вопрос является актуальным, поскольку в настоящее время в Управлении государственными регистраторами прав вынесены решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по 8 пакетам документов.

Что касается вспомогательных объектов недвижимости, то определение строений и сооружений вспомогательного использования ГрК, к сожалению, на сегодняшний день, по-прежнему не содержит.

Как следует, например, из определения Высшего Арбитражного Суда РФ от 03.12.2012 № ВАС-15260/12 вспомогательные объекты предназначены для обслуживания основного объекта, и критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения.

При рассмотрении вопроса о возможности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект вспомогательного использования, по нашему мнению, также необходимо учитывать, что на основании части 1 статьи 36 ГрК правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в силу пункта 22 части 1 статьи 26 Закона о регистрации приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования земельного участка без согласований и разрешений.



Согласно пункту 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законом.

При этом, в соответствии с пунктом 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

В настоящее время существует практика выдачи органами местного самоуправления писем, справок, заключений, в которых содержится утверждение о том, что разрешение на строительство данных объектов не требуется, поскольку они относятся к категории вспомогательных.

Очевидно, что документы об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство, выдаваемые органами местного самоуправления не могут рассматриваться в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего отсутствие необходимости получения разрешения на строительство, а после завершения строительства - разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Также для сведения сообщаем, что Минстрой России по вопросам выдачи заключений об отсутствии необходимости ввода объекта в эксплуатацию в числе прочего, отметил, что компетенция органов, осуществляющих выдачу разрешений на строительство, установлена статьями 51, 55 ГрК в соответствии с которыми органы, осуществляющие выдачу разрешений на строительство, не уполномочены выдавать заключения о соответствии работ по строительству, реконструкции (капитальному ремонту) объекта капитального строительства требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и, соответственно, о необходимости получения разрешения на строительство (на ввод объекта в эксплуатацию).

**По первому вопросу решили:**

1. Принять информацию к сведению для дальнейшего использования в работе.

**По второму вопросу:**

**Ю.А. Яцинишина:**

По результатам работы апелляционной комиссии, созданной при Управлении, хотелось бы довести до Вас следующую информацию и предостеречь от подобных нарушений.

В январе 2019 апелляционной комиссией рассматривалась жалоба на решение о приостановлении государственного кадастрового учета.

При рассмотрении данной жалобы апелляционной комиссией было установлено, что в Управление поступило заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и уточнением его площади путем его увеличения.

Увеличение площади земельного участка произошло за счет земель, предоставленным в коллективно - совместную собственность членам садоводческого товарищества «Н» под дороги и площадки общего пользования.

Согласно ст. 244, ст. 246 Гражданского кодекса имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

На момент совершения учетных действий применялись положения Федерального закона от 15.04.1998 № 66 - ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон № 66-ФЗ).

В соответствии с положениями п. 2 ст. 4 Закона № 66-ФЗ установлено, что имущество общего пользования может находиться как в совместной собственности членов некоммерческих объединений граждан, так и в собственности такого объединения.

В силу п. 4 ст. 14 Закона № 66 - ФЗ распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения согласно проекту межевания территории осуществляется на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных).

В составе приложения межевого плана приложена выписка из протокола общего внеочередного собрания членов ТСН СНТ «Н» от 10.11.2018, на котором рассмотрено заявление члена товарищества о перераспределении земель ТСН СНТ «Н» и согласовании уточнения границ земельных участков.

Однако, согласно сведениям ЕГРЮЛ запись о создании вышеуказанного ТСН СНТ «Н» внесена 29.09.2017. При этом сведения о реорганизации садоводческого товарищества «Н1» в ТСН СНТ «Н» и о правопреемстве в порядке реорганизации юридического лица садоводческого товарищества «Н1» отсутствуют.

В соответствии с пунктом 3 статьи 49 Гражданского кодекса правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в ЕГРЮЛ сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

Пунктом 4 ст. 57 ГК РФ предусмотрено, что юридическое лицо считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации юридических лиц, создаваемых в результате реорганизации.

По общему правилу к правопреемнику переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица (ст. 58 Гражданского кодекса).

Таким образом, общее собрание членов ТСН СНТ «Н» не уполномочено распоряжаться землями, ранее предоставленными, членам садоводческого товарищества «Н1».

С учетом положений ст. 181.5 ГК РФ решение общего собрания ТСН СНТ «Н» от 10.11.2018 является ничтожным, поскольку принято по вопросу не относящемуся к компетенции собрания.

Кроме того, апелляционной комиссией было установлено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона № 66 – ФЗ, действовавшего на момент совершения учетных действий, общее собрание членов садоводческого некоммерческого объединения является высшим органом управления такого объединения.

Пунктом 2 статьи 20 Закона № 66 – ФЗ предусмотрено, что решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов.

В своей деятельности правление садоводческого объединения должно руководствоваться законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом такого объединения.

Учредительным документом товарищества является Устав, которым установлено, что общее собрание (собрание уполномоченных) является высшим органом управления данного объединения. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов ТСН СНТ «Н» правомочно, если решения по вопросам формирования и использования имущества Товарищества, а также отчуждения земельных участков принимаются единогласно всеми членами товарищества.

Решения органов управления садоводческим объединением не могут противоречить его уставу (п. 6 ст. 16 Закона № 66 – ФЗ).

Членами товарищества, согласно списочному составу, являются 62 человека. Однако на собрании присутствовало 49 человек.

Таким образом, решение по вышеуказанному вопросу принято не всеми членами товарищества и не единогласно, что является процессуальным нарушением, влекущим признание принятого решения ничтожным.

Напомню, что в соответствии со ст. 181.5 ГК РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

С учетом вышеуказанных обстоятельств, Апелляционная комиссия пришла к выводу о соответствии с требованиями действующего законодательства РФ принятого решения о приостановлении государственного кадастрового учета.

Обращаем Ваше внимание, что 29 июля 2017 года был принят Федеральный закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (Закон № 217-ФЗ). Закон вступил в силу с 1 января 2019 года.

Новым законом не предусмотрено перераспределение имущества общего пользования между членами товарищества.

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество. Передача указанного имущества не является дарением.

Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок.

Собственник садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанный участок.

В заключении, хотелось бы еще раз обратить внимание кадастровых инженеров на достаточное обоснование в «Заключение кадастрового инженера» увеличения площади вышеуказанного земельного участка.

#### **По второму вопросу решили:**

1. Продолжать активное взаимодействие между государственными регистраторами прав и представителями профессиональных сообществ кадастровых инженеров, действующих на территории Белгородской области в целях устранения причин, послуживших основанием для принятия решений о приостановлении (отказе) государственного кадастрового учета и по государственной регистрации прав (единой процедуре).

#### **По третьему вопросу:**

**М.Н. Ушакова:**

С принятием Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) появилась процедура уточнения местоположения границ земельного участка.

Появление в законодательстве указанной процедуры, позволило правообладателю увеличить площадь земельного участка в рамках исключительно кадастровой процедуры, задействуя только кадастрового инженера и Росреестр, без участия органов, уполномоченных на распоряжение земельными участками.

Неоднократно Минэкономразвития России уделяло этому нововведению достаточно много внимания, пытаясь предотвратить самовольный захват земель, который неминуемо последовал в связи со злоупотреблением данным институтом со стороны недобросовестных землепользователей и исполнителем кадастровых работ.

В настоящее время данная схема не без участия исполнителя кадастровых работ повсеместно применяется недобросовестными правообладателями с целью увеличения площади их земельных участков, минуя процедуру предоставления и выкупа земель.

Следует отметить, что действительно до 1 марта 2015 г. возможность увеличения площади земельного участка на федеральном уровне была предусмотрена только Законом о кадастре, т.е. через процедуру уточнения местоположения границ и Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ) подобной процедуры не предусматривал.

Точнее, ЗК РФ не предусматривал возможности приращения площади земельного участка за счет публичных земель.

Соответственно, раньше допускалось только перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, и рассматривалось оно не как основание возникновения прав на землю, а лишь как способ образования (преобразования) земельных участков.

Следует обратить Ваше внимание, что с 1 марта 2015 г. в ЗК РФ появилась глава V.4 «Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности».

Конструктивно данная глава относится к возникновению прав на землю.

На сегодняшний день существует законный способ увеличения границ земельного участка за счет муниципальных земель.

Таким образом, если собственник земельного участка желает изменить его границы и увеличить площадь земельного участка, ему первоначально необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о заключении соглашения о перераспределении земель, предоставив копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на

земельный участок, а также схему расположения земельного участка, в случае отсутствия утвержденного проекта межевания территории.

Кроме того, лицо подавшее заявление, обеспечивает проведение кадастровых работ в отношении образуемого земельного участка. Образуемые земельные участки должны соответствовать установленным градостроительным регламентам.

В целях повышения качества предоставления государственных услуг Росреестра, снижения количества отрицательных решений доводим до Вашего сведения информацию о порядке подготовки документов, необходимых для уточнения местоположения границ (в том числе исправления реестровой ошибки) при изменении площади и (или) описания местоположения границ (конфигурации) земельного участка.

Хочу отметить, что Законом о регистрации и Требованиями к подготовке межевого плана не установлены четкие критерии обоснованности доводов, указываемых в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

Вместе с тем, по мнению Управления, в целях конкретизации обоснования местоположения уточненных границ земельного участка, приводимого в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, может быть указано следующее:

конкретные объекты искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (с обязательным указанием конкретных границ, например, от точки н1 до н2 - расположены объекты капитального строительства, год постройки 1990);

между спорными участками граница была согласована правопреемниками сторон в 2004 г. и с тех пор не изменялась, уточнение местоположения границ земельного участка Иванова И.И. не повлекло изменения его площади и конфигурации;

фактическая граница между участками изменилась в связи с возведением правообладателем смежного участка постройки, права на которую не зарегистрированы, и забора.

Необходимо указывать источник получения информации о существовании границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, наличие технических документов на возведенные объекты и постройки, и т.п.);

меры, принятые для получения документов, подтверждающих местоположение границ уточняемого земельного участка.

Особое внимание следует уделять тем земельным участкам, которые были образованы из земель, находящихся в государственной или

муниципальной собственности на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории или если участок был образован (путем раздела, перераспределения, объединения) из участка государственной собственности либо с их участием.

При уточнении местоположения границ таких земельных участков (в том числе и при исправлении реестровых ошибок) и увеличения площади земельного участка в ранее изданную схему участка на кадастровом плане территории должны быть внесены изменения. Отмечу, что в основном такие земельные участки предоставлялись через процедуру проведения торгов, за соответствующую плату.

В данном случае может быть издано новое постановление/распоряжение с отметкой ранее изданного документа об утверждении схемы участка, содержащего неверные сведения в отношении ранее сформированного участка, включенного в состав межевого плана, либо акт об отмене и издании нового постановления/распоряжения, содержащий верные сведения в отношении исходного участка.

Если уточняемый земельный участок образован в результате выдела участка в счет земельной доли и в результате его преобразования и последующего уточнения образованных из него участков их площадь не соответствует площади исходного участка. Считаем, что в указанном случае в основу межевого плана на образованные из него участки, в случае уточнения их площади (в том числе исправления реестровой ошибки) необходимо представить измененный проект межевания земельного участка, согласованный надлежащим образом с остальными участниками общей долевой собственности.

Если сведения об участке внесены в ЕГРН как о ранее учтенном объекте недвижимости на основании правоудостоверяющего либо правоустанавливающего документа. При исправлении реестровой ошибки в отношении образованных из такого участка земельных участков, в обоснование подготовки межевого плана необходимо представить постановление/распоряжение и содержащие верные сведения на исходный участок и подтверждающую наличие ранее допущенной ошибки при формировании (предоставлении) участка, в том числе путем издания нового постановления/распоряжения о внесении изменений в ранее изданный документ, который служил основанием предоставления участка на том или ином вещном праве.

В случае, если ошибка в площади и (или) описании местоположения границ (конфигурации) возникла в связи с неверным определением координат характерных точек границ земельного участка по результатам



осуществления кадастровых работ, то исправить реестровую ошибку будет возможным при обосновании в разделе заключения кадастрового инженера о ранее допущенной ошибке и указания о соответствии конфигурации земельного участка, полученной после исправления реестровой ошибки конфигурации, содержащейся в схеме расположения земельного участка либо ином документе о формировании. В связи с чем, в заключении кадастрового инженера должна быть отражена информация о том, что участок после исправления соответствует документу о формировании с указанием его реквизитов (наименование, номер и дата издания).

В случае если документ о формировании земельного участка ранее представлялся в орган регистрации прав, в указанном случае необходимость его включения в межевой план отсутствует.

В случае отсутствия документа о формировании земельного участка на хранении в органе регистрации прав, то такой документ должен быть включен в состав межевого плана земельного участка, в отношении которого исправляется реестровая ошибка в описании местоположения и площади участка допущенной ранее кадастровым инженером, результаты работы которого привели к несоответствию сведений, указанных в документе о формировании и подготовленном им межевом плане.

Отсутствие в составе межевого плана документов, подтверждающих обоснованное уточнение или ранее допущенную ошибку при формировании участка, является основанием для принятия отрицательного решения.

Кадастровым инженерам необходимо учитывать основной принцип земельного законодательства - платность земли.

Доводим до Вашего сведения, что по решению Управления сведения о самовольном занятии соответствующих земельных участков могут быть переданы для осуществления государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля.

**По третьему вопросу решили:**

1. Принять информацию к сведению для дальнейшего использования в работе.

Руководитель Управления



Н.А. Сапега

Протокол вела



Е.А. Стеценко

## Список представителей профессиональных сообществ

### кадастровых инженеров

1. Александрова Инна Михайловна (А СРО КИ)
2. Бахаев Сергей Николаевич (А СРО КИ)
3. Бодрова Екатерина Ивановна (СРО КИЮ)
4. Волоскова Наталья Николаевна (СРО ОПКД)
5. Воронова Инна Алексеевна (СРО ОПКД)
6. Зверев Александр Иванович (СРО ОПКД)
7. Киров Андрей Васильевич (СРО ОПКД)
8. Мялкина Анжелика Владимировна (СРО БОКИ)
9. Нерубенко Геннадий Валентинович (А СРО КИ)
10. Нестеров Александр Владимирович (СРО ОПКД)
11. Нестеров Владимир Иванович (СРО ОПКД)
12. Никитин Александр Александрович (СРО КИЮ)
13. Палагин Владимир Иванович (А СРО КИ)
14. Серик Лариса Николаевна (А СРО КИ)
15. Скрынникова Людмила Александровна (СРО ОКИ)
16. Субботин Андрей Юрьевич (СРО Союз КИ)
17. Татаринцев Иван Павлович (СРО ГКИ)
18. Худякова Галина Ивановна (А СРО КИ)
19. Чаусова Татьяна Федоровна (СРО АКИ «Поволжья»)
20. Шевченко Наталья Владимировна (СРО АКИ «Поволжья»)
21. Щербинина Наталья Васильевна (СРО ОПКД)
22. Яременко Вячеслав Алекеевич (СРО ОКИ)