



3. Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков, предоставленных садоводческому, огородническому или дачному объединению граждан.
4. О нарушениях, выявленных при государственном надзоре в области геодезии и картографии (госгеонадзор).
5. Иные вопросы («Круглый стол»).

Полякова Т.Н. приветствовала присутствующих на рабочей встрече, поздравила с профессиональным праздником – днём кадастрового инженера, отметив востребованность данной профессии в Республике Карелия, поблагодарила за совместную работу.

**По первому вопросу Полякова Т.Н.** сообщила, что на территории Республики Карелия продолжается реализация Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель», нормы которого позволяют гражданам в упрощенном порядке уточнить границы своих земельных участков, в случаях, допускаемых законодателем.

Республика Карелия по-прежнему в составе первой пятерки лидирующих регионов по количеству поступивших заявлений.

Однако сравнительная статистика показала уменьшение количества обращений по земельным участкам, права на которые возникли до 01.01.2016 и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) в рамках «дачной амнистии», за уточнением границ участков в рамках статьи 60.2 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Так показатели за 1 полугодие 2020 упали на 25% по общему числу принятых заявлений в сравнении с 1 полугодием 2019, что нетипично для Республики Карелия.

Управление напоминает, что согласно части 1 статьи 60.2 Закона о регистрации, если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.

В соответствии с частью 9 статьи 10 Закона о «лесной амнистии» в целях государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, предназначенного для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, на основании

межевого плана, подготовленного кадастровым инженером, в срок до 1 января 2023 года не требуется проведение согласования местоположения части границы такого земельного участка, которая находится в границах лесничества, лесопарка, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

1) земельный участок был предоставлен гражданину для указанных целей до 8 августа 2008 года или образован из земельного участка, предоставленного до 8 августа 2008 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение. Данное условие также считается соблюденным в случае перехода прав на такой земельный участок после 8 августа 2008 года;

2) смежным земельным участком является лесной участок.

В иных случаях, границы земельного участка согласовываются в общем порядке, предусмотренном законодательством.

Управление просит кадастровых инженеров доводить информацию о возможности уточнения границ земельных участков, исправления реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков в упрощенном порядке, предусмотренном «лесной амнистией», в срок до 1 января 2023 года.

**По второму вопросу повестки выступил Максимов В.Н.**, сообщив, что согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ установлено, что количество надземных этажей объекта индивидуального строительства не должно превышать 3 этажа.

В соответствии с подпунктом 10 пункта 43 Требований к подготовке технического плана, состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, в техническом плане указывается общее количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения).

Количество надземных этажей определяется как разность между общим количеством этажей и количеством подземных этажей.

При этом пунктом 4.2.1 свода правил N 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001", утвержденного приказом Минстроя России от 20 октября 2016 г. N 725/пр, определено, что при определении количества надземных этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

**По третьему вопросу повестки слушали Полякову Т.Н.**, которая отметила, что согласно статье 23 Федерального закона 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» и статье 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации с 01.01.2020 образование земельных участков на территории садоводства (огородничества) (далее – СНТ, ОНТ) возможно только на основании проекта межевания территории.

В соответствии с частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории, в том числе проекта межевания территории, осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно (ст. 45 ГрК РФ) СНТ или ОНТ в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

Подготовка проекта межевания территории (ст. 43 ГрК РФ) осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры.

Согласно пункту 35 статьи 1 ГрК РФ элементом планировочной структуры является часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры установлены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр: в том числе район; микрорайон; квартал; территория общего пользования, за исключением улично-дорожной сети; территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Таким образом, работы по образованию земельных участков должны выполняться в отношении всей территории садоводства, огородничества, а не в отношении одного или нескольких земельных участков.

При этом инициатором подготовки проекта межевания являются непосредственно члены соответствующего СНТ, ОНТ, которые и несут затраты на его подготовку, что является ключевым фактором, препятствующем выполнению кадастровых работ при образовании индивидуального земельного участка из земельного участка, предоставленного садоводству.

Полякова Т.Н. отметила, что решение возникшей проблемы возможно только при комплексном подходе к ее решению при взаимодействии Управления, кадастровых инженеров и органов местного самоуправления Республики Карелия (далее - ОМС).

Управлением, в свою очередь, проводятся следующие мероприятия:  
-организованы совместные совещания с ОМС, по результатам которых принято единогласное решение о возможности утверждения ОМС проектов межевания территории, подготовленных в отношении всей территории СНТ, ОНТ, а не в отношении одного земельного участка (в утверждении проекта

межевания территории в отношении одного земельного участка ОМС будут отказывать);

- в средствах массовой информации опубликованы статьи по вышеуказанной теме;

- на постоянной основе доводится информация до заинтересованных лиц: при осуществлении государственного земельного надзора, при рассмотрении обращений граждан, при консультировании посредством телефонной связи и т.п.

Управление просит кадастровых инженеров оказать содействие по информированию населения о возможности проведения кадастровых работ при образовании земельных участков на территории СНТ, ОНТ исключительно на основании проекта межевания территории в отношении всего СНТ, ОНТ. При взаимодействии с председателями СНТ, ОНТ обозначить важность подготовки проекта межевания территории непосредственно для некоммерческого товарищества, указав, что при его подготовке также решается вопрос по определению границ земель общего пользования, а также внешней границы товарищества, что является необходимым для расчета налогообложения СНТ, ОНТ.

Совместное проведение мероприятий по информированию населения о порядке образовании земельных участков на территории СНТ, ОНТ с 01.01.2020 позволит избежать возможных жалоб граждан, сократить сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, минимизировать количество решений о приостановлении и отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Полякова Т.Н. акцентировала внимание, что деятельность Управления ориентирована на достижение показателей, установленных целевыми моделями упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества», «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества», утвержденными Распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р (далее – Целевые модели).

Отметила показатели работы Управления в 2020 году по количеству принятых решений о приостановлении и отказе по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав, которые по состоянию на 01.07.2020 в 3 раза эффективнее их целевого значения.

**Максимов В.Н. выступил с презентацией** по теме «Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков, предоставленных садоводческому, огородническому или дачному объединению граждан» обозначив особенности подготовки межевого плана на основании утвержденного проекта межевания территории при образовании земельного

участка из земельного участка, предоставленному СНТ и ОНТ, в соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 ЗК РФ.

**По четвертому вопросу Полякова Т.Н сообщила, что с июля 2018 года по поручению Росреестра при учетно-регистрационных действиях осуществляется взаимодействие регистраторов, Филиала и сотрудников Управления в области госгеонадзора.**

При совместной работе сотрудники Филиала и Управления обращают внимание на следующие пункты:

- информацию о пунктах государственной геодезической сети (например, уничтоженные пункты не могут участвовать при проведении кадастровых работ);

-необходимые измерения должны проводиться кадастровыми инженерами при использовании поверенных геодезических приборов;

-особое внимание уделяется проверке исполнения кадастровыми инженерами требований к точности и методам определения координат.

Полякова Т.Н. обратила внимание присутствующих, что в феврале 2019 года прокуратурой Беломорского района Республики Карелия по ст.14.35 КоАП РФ к ответственности был привлечен кадастровый инженер в связи с осуществлением измерений иным способом, от указанного в межевых планах, при этом причиной таких действий кадастрового инженера было отсутствие поверенного спутникового геодезического оборудования, которым непосредственно производилась геодезическая съемка. Упомянутый кадастровый инженер был привлечен к ответственности с наложением штрафа.

Отделом землеустройства Управления также проводятся контрольные измерения точности определения координат характерных точек границ земельных участков. При проведении проверки в отношении одного кадастрового инженера выполненные контрольные измерения показали, что работы выполнялись кадастровым инженером без установления достоверных характеристик объекта недвижимого имущества и, скорее всего, без проведения геодезических измерений, что в свою очередь повлекло внесению недостоверных сведений в ЕГРН с нарушением прав правообладателей. В ноябре 2019 года приостановлена деятельность данного кадастрового инженера сроком на 2 года.

**При обсуждении вопросов, поступивших от кадастровых инженеров представители Управления уделили особое внимание вопросу о подготовке межевого плана в целях уточнения местоположения границ земельного участка при отсутствии документов, предусмотренных частью 10 статьи 22 Закона о регистрации и пунктом 70 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921, указав, что данный вопрос находится у Управления на постоянном контроле, при непосредственном участии представителей Управления в судебных заседаниях, осуществляется мониторинг судебной практики.**

Ранее Управление рекомендовало заинтересованным лицам в рассматриваемом случае обращаться в суд за установлением факта существования земельного участка в определенных границах на местности 15 и более лет.

Вместе с тем, суды Республики Карелия в подобном случае видят спор о праве.

До внесения изменений в действующее законодательство, при отсутствии правоустанавливающих документов и картографического материала, необходимого для уточнения местоположения границ земельного участка, Управление рекомендует заинтересованным лицам обращаться в суд с иском к Министерству имущественных и земельных отношений Республики Карелия, которое осуществляет полномочия по предоставлению земельных участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности.

**По результатам обсуждения вопросов рекомендовано** кадастровым инженерам принять к сведению озвученную на рабочей встрече информацию; при наличии вопросов (предложений), требующих обсуждения на рабочей встрече, направлять такие вопросы (предложения) на адрес электронной почты Управления: 10\_upr@rosreestr.ru.

Председательствующий



Т.Н. Полякова

Секретарь



Е.Н. Филатова