



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ)**

ПРОТОКОЛ

г. Петрозаводск

21.12.2021

№ 8/4

рабочей встречи с кадастровыми инженерами

Председатель - заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия (далее – Управление), Т.Н. Полякова

Секретарь - специалист-эксперт отдела государственной регистрации недвижимости Управления, Е.Н. Кулакова

Присутствовали:

сотрудники Управления:

начальник отдела государственной регистрации недвижимости И.А. Медведев;
начальник отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере СРО,
Я.Я. Неповинная;

представители филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Карелия
(далее – Филиал):

заместитель директора - главный технолог, Р.В. Тренин;
начальник отдела обеспечения ведения Единого государственного реестра
недвижимости (далее – ЕГРН) В.Н. Максимов;

Иные участники:

представители Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия, казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами»;

кадастровые инженеры, осуществляющие кадастровые работы на территории Республики Карелия

1. Актуальные вопросы по теме «Гаражная амнистия».
Докладывает: Т.Н.Полякова
2. Обзор основных изменений в сфере государственного кадастрового учета
Докладывает: Т.Н.Полякова
3. Об установленных действующим законодательством случаях, в которых кадастровые инженеры обладают правом на обращение с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в орган регистрации прав.
Докладывает: В. Н. Максимов
4. Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана на многоконтурные земельные участки и земельные участки, представляющие собой единое землепользование.
Докладывает: В. Н. Максимов
5. Иные вопросы («Круглый стол»).

Т.Н.Полякова приветствовала присутствующих на рабочей встрече, поблагодарила кадастровых инженеров за взаимодействие с Управлением в сфере государственного кадастрового учета, акцентировав внимание на том, что деятельность Управления ориентирована на достижение показателей, установленных целевой моделью упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества», утвержденными Распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р (далее – Целевые модели).

Вместе с тем количество принятых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в 2021 году значительно увеличилось по сравнению с показателями аналогичного периода предыдущего года и не достигает показателей, установленных Целевой моделью.

Возможной причиной такого повышения, по мнению Управления, является подготовка кадастровыми инженерами документов (межевых, технических планов и актов обследования), содержащих значительное количество технических ошибок.

Т.Н.Полякова отметила, что надлежащая подготовка кадастровыми инженерами документов, сокращение количества технических ошибок в таких документах, улучшение взаимодействие кадастровых инженеров с органом регистрации прав позволит повысить качество предоставляемых государственных услуг Росреестра, а также сократить долю принятых решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета, что в свою очередь будет способствовать созданию привлекательного инвестиционного климата на территории Республики Карелия.

1. По первому вопросу повестки рабочей встречи Т.Н.Полякова отметила актуальные моменты по вопросу применения положений Федерального закона N 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" или "Гаражной амнистии".

Следует учитывать, что положения "Гаражной амнистии" не применяются в отношении двухэтажных гаражей, т.е. таких гаражей, количество надземных этажей которых равно двум.

В отношении одноэтажных гаражей с подпольем/подвалом "Гаражная амнистия" применима.

Земельный участок под зданием гаража (блока) должен формироваться строго по границам такого блока. Прирезка дополнительной территории за пределами границы здания не допускается.

2. По второму вопросу повестки Т.Н.Полякова сообщила, что по результатам рассмотрения законопроекта N 1243284-7 17 декабря 2021 года Государственной Думой принят закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (так называемый «закон о дачной амнистии 2.0»), который предусматривает продление срока «дачной амнистии» еще на пять лет, а также позволяет в упрощенном порядке оформить права на жилые дома, построенные до 14 мая 1998 года (до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ) и расположенные в границах населенного пункта на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также на земельные участки под такими домами.

Упомянутый Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2022 года.

Законом также изменяются положения Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации), касающиеся уточнения местоположения границ земельных участков.

Так часть 10 статьи 22 Закона о регистрации будет признана утратившей силу, а статья 43 Закона о регистрации будет дополнена частью 1¹ следующего содержания:

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого

документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

В этом случае допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32, 32¹ и 45 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

В указанном случае в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению вышеуказанных условий, государственным регистратором прав не осуществляется.

В таком случае ответственность за обоснование местоположения границ земельного участка будет лежать исключительно на кадастровом инженере.

3. В.Н. Максимов озвучил установленные действующим законодательством случаи, в которых кадастровые инженеры обладают правом на обращение с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в орган регистрации прав, а также информацию о документах, подтверждающих полномочия кадастрового инженера на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Обобщенная информация приведена ниже в форме таблицы.

Тип кадастровых работ	Заказчик кадастровых работ/условия	Документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера
часть 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»		
образование земельного участка	1. собственник исходного земельного участка; 2.лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в	1. а) договор подряда на выполнение кадастровых работ (договор подряда на выполнение кадастровых работ должен содержать условие об обязанности

	пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование.	кадастрового инженера представить без доверенности (документы в орган регистрации прав); б) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица (если договор заключен с юридическим лицом);
уточнение границ земельных участков	1. собственник земельного участка; 2. лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет.	
снятие с учета объекта капитального строительства	1. собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса; 2. принявший наследство наследник физического лица; 3. собственник земельного участка, на котором были расположены указанные объекты недвижимости, если собственник этих объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или если его правоспособность прекращена в связи со смертью (в отношении физического лица)	2. документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.
создание объекта капитального строительства	для строительства объект недвижимости не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию	

	<p>1. собственник земельного участка;</p> <p>2. лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве;</p> <p>3. лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута</p>	
часть 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»		
образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	-	получение доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа не требуется
часть 5 статьи 39.26 Земельного Кодекса Российской Федерации		
государственный кадастровый учет части земельного участка	образование части земельного участка с целью установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	договор подряда на выполнение кадастровых работ, если такие полномочия кадастрового инженера предусмотрены договором подряда

4. Также В.Н. Максимов отметил основные ошибки, допускаемыми кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, влекущие к принятию решений о приостановлении и отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, по итогам трех кварталов 2021 года.

1) Отсутствие 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 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к

его подготовке» (далее – Требования к подготовке межевого плана) при уточнении границ земельного участка.

Указанная проблема связана в том числе с отсутствием на территории Республики Карелия картографического материала на многие территории.

2) Второй по распространенности причиной является неверное указание вида разрешенного использования земельного участка в межевом плане.

В соответствии с пунктом 51 Требований к подготовке межевого плана и пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

При образовании земельных участков из земель частыми ошибками является указание вида разрешенного использования земельного участка, которое отсутствует в территориальной зоне, противоречие вида разрешенного использования, указанного в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проекте межевания территории, виду разрешенного использования, указанному в межевом плане.

3) В соответствии с пунктами 20, 20.1 и 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав является пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, с границами иных земельных участков, границами территориальных зон, населенных пунктов, муниципальных образований и лесничеств. Следует учитывать, что если частью 11 статьи 22 Закона о регистрации предусмотрены предельные допустимые значения пересечения границ земельных участков с объектами реестра границ, то при пересечении границ земельных участков с границами иных земельных участков такие предельные допустимые значения не предусмотрены.

Во многих случаях избежать пересечения возможно, запросив актуальные сведения ЕГРН в виде выписки или кадастрового плана территории.

4.) В межевом плане отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, при наличии таких объектов недвижимости в ЕГРН (пункт 35 Требований к подготовке межевого плана).

Стоит отметить, что если по сведениям ЕГРН на земельном участке расположены объекты капитального строительства, но фактически они на земельном участке отсутствуют (например, была неверная привязка объекта капитального строительства к земельному участку), следует указать эту информацию в разделе «Заключение кадастрового инженера».

В рамках «круглого стола» обсуждались вопросы, поступившие от кадастровых инженеров, выполняющих кадастровые работы на территории Республики Карелия.

По результатам обсуждения вопросов рекомендовано кадастровым инженерам принять к сведению озвученную на рабочей встрече информацию; принимать активное участие в рабочих встречах и при наличии вопросов (предложений), требующих обсуждения на рабочей встрече, а также предложений по организации взаимодействия Управления с кадастровыми инженерами направлять такие вопросы (предложения) на адрес электронной почты Управления: 10_upr@rosreestr.ru.

Председательствующий



Т.Н. Полякова

Секретарь



Е.Н. Кулакова

У м.н.ч