



**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

21.09.2021

№

8/14

рабочей встречи с кадастровыми инженерами

Председатель - начальник отдела правового обеспечения, по контролю
(надзору) в сфере СРО Управления Росреестра по Республике Карелия
(далее - Управление)

Неповинная Я.Я.,

Секретарь - специалист-эксперт отдела государственной регистрации
недвижимости Управления

Кулакова Е.Н.

Присутствовали:

сотрудники Управления:

заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости
Балашова С.В.;

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

заместитель директора - главный технолог
начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Филиала

Тренин Р.В.,
Максимов В.Н.

представитель Министерства имущественных и земельных отношений
Республики Карелия (далее - МИЗО): начальник Управление земельных
ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и
делопроизводства

Загвозкин С.В.

Иные участники: кадастровые инженеры, осуществляющие кадастровые работы на территории Республики Карелия

1. Актуальные вопросы по теме «Гаражная амнистия».

Докладывает: Я.Я. Неповинная, начальник отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Республике Карелия;

Подготовка технического плана на здание – гараж.

Докладывает: Максимов Валерий Николаевич, начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Карелия.

2. Об изменениях в сфере государственного кадастрового учета:

- Обзор основных изменений в сфере государственного кадастрового учета, внесенных Федеральным законом от 30.04.2021 N 120-ФЗ.

Докладывает: Я.Я. Неповинная.

3. Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана на многоконтурные земельные участки и земельные участки, представляющее собой единое землепользование.

Докладывает: Максимов Валерий Николаевич.

4. Иные вопросы («Круглый стол»).

Неповинная Я.Я. приветствовала присутствующих на рабочей встрече и по первому вопросу повестки сообщила, что 1 сентября 2021 года вступил в силу Федеральный закон N 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 79-ФЗ), или Закон о «гаражной амнистии».

«Гаражная амнистия» распространяется на капитальные сооружения – гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (30.12.2004).

Чтобы оформить такой гараж в собственность на территории Республики Карелия граждане должны обратиться в орган государственной власти субъекта (МИЗО) с целью предоставления земельного участка из неразграниченной государственной собственности, приложив:

- заявление о предоставлении земельного участка под существующим гаражом (если сведения о таком земельном участке содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), технический план на гараж и документ, который подтверждает факт владения гаражом;

- заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории и документ, который подтверждает факт владения гаражом.

Закон устанавливает перечень документов, подтверждающих владение гражданином объектом гаражного назначения. Например, такими документами могут являться: документы, подтверждающие предоставление или иное выделение земельного участка гаражному кооперативу либо иной организации и документы, выданные гаражным кооперативом, подтверждающие выплату гражданином пая (паевого взноса); заключенные до 30.12.2004 договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг; документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 01.01.2013, в котором имеются указания, в том числе на дату постройки гаража (до 30.12.2004). При этом в законе предусмотрено право региональных органов власти устанавливать дополнительный список документов, которые позволят гражданам приобрести право на земельный участок под гаражом.

«Гаражная амнистия» также распространяется на наследников граждан, получивших или построивших гараж до 30.12.2004 года, а также граждан, которые приобрели гараж по соглашению, в том числе по возмездным сделкам.

Для предоставления земельного участка наследником должны быть представлены документы наследодателя, а также свидетельство о праве на наследство, подтверждающее, что таким наследником было унаследовано имущество данного гражданина.

Одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. Внесение соответствующих изменений в запись ЕГРН осуществляется путем указания на вид объекта "здание" и на его назначение "гараж" на основании соответствующего заявления.

Следует отметить, что согласно статье 42.11 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее – Закон о кадастровой деятельности) комплексные кадастровые работы, финансируемые за счет внебюджетных средств, могут быть выполнены независимо от кадастрового деления в границах территории, используемой членами гаражного кооператива, объединяющего правообладателей гаражей и (или) земельных участков, занятых такими гаражами, расположенных в границах этой территории.

Законом о «гаражной амнистии» также предусмотрено право органов государственной власти субъектов Российской Федерации обеспечить выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении объектов гаражного назначения. При этом отсутствие прав на указанные объекты не является препятствием для выполнения кадастровых работ или комплексных кадастровых работ и осуществления государственного кадастрового учета указанных объектов на основании документов, подготовленных по результатам таких работ.

Загвозкин С.В. отметил, что МИЗО рассматривает вопрос формирования земельных участков в рамках «Гаражной амнистии» за счет бюджетных средств.

Скачать материалы Росреестра по вопросам «Гаражной амнистии» можно на официальном сайте Росреестра по ссылке «https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/press/Гаражная_амнистия_методичка.pdf»

Максимов В.Н. отметил особенности подготовки технического плана на здание гаража в связи со вступлением в силу Закона о «гаражной амнистии».

В соответствии с положениями Закона о «гаражной амнистии» технический план здания гаража может быть подготовлен на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В случае, если в ЕГРН содержатся сведения о здании, которое представляет собой совокупность блокированных общими стенами одноэтажных гаражей, кадастровому инженеру следует подготовить технический план в связи с созданием здания. В таком случае орган регистрации самостоятельно снимает с учета исходное здание.

Стоит упомянуть, что до внесения изменений в XML-схему, используемую для подготовки технического плана, при подготовке технического плана на здания, являющиеся гаражами, в техническом плане следует указывать назначение здания – «нежилое», наименование – гараж, по аналогии с подготовкой технического плана на садовые дома.

По второму вопросу повестки рабочей встречи Неповинная Я.Я. сообщила, что 30.04.2021 вступил в силу (за исключением отдельных положений) Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закона № 120-ФЗ).

Были озвучены некоторые изменения, которые вступают в силу через 180 дней с момента его опубликования, а именно 28.10.2021.

Вносятся изменения в статью 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (далее – Закон о регистрации).

Органы государственной власти и органы местного самоуправления будут обязаны направлять в орган регистрации прав документы для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений не только об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, но также:

- об установлении или изменении разрешенного использования здания, сооружения;

- о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- об установлении соответствия между видом разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

- об изменении назначения здания, сооружения, помещения.

Уточняются положения, касающиеся осуществления кадастрового учета и регистрации прав на объект капитального строительства (далее – ОКС) при поэтапном вводе их в эксплуатацию.

Так, если в соответствии с проектной документацией ОКС предусмотрены его строительство, реконструкция этапами, каждый из которых представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства, то:

- по результатам ввода в эксплуатацию I этапа строительства, реконструкции осуществляются кадастровый учет (или учет и регистрация прав) на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства.

- по результатам ввода в эксплуатацию II и последующих этапов строительства, реконструкции осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также государственный кадастровый учет всех созданных помещений и (или) машино-мест. В этом случае в технический план объекта недвижимости вносятся характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости (часть 17 ст. 40 Закона о регистрации в редакции от 28.10.21).

Законом 120-ФЗ уточняются нормы, касающиеся осуществление кадастрового учета изменений зданий, сооружений в результате реконструкции помещений, машино-мест, расположенных в таком здании, сооружении, изменены их параметры.

В случае, если ранее был осуществлен государственный кадастровый учет расположенных в здании, сооружении помещений, машино-мест, при государственном кадастровом учете изменений характеристик здания,

сооружения, в результате реконструкции которых изменены параметры таких ОКС (например количество этажей, площадь, высота, произведены надстройка, перестройка, расширение), одновременно осуществляется государственный кадастровый учет помещений, машино-мест в связи с изменением их характеристик, или в связи с созданием или образованием новых помещений, машино-мест, расположенных в реконструированных зданиях, сооружениях, или в связи с прекращением существования помещений, машино-мест (в результате частичного сноса или демонтажа).

При этом для государственного кадастрового учета в связи с прекращением существования помещений, машино-мест представление акта обследования не требуется (часть 6 статьи 40 Закона о регистрации в редакции от 28.10.21).

Максимально допустимый размер машино-места не будет ограничиваться. Требование о минимальной площади остается.

В случае, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года ОКС осуществляется исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки указанного технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана (часть 9.1 статьи 24 Закона о регистрации в редакции от 28.10.21).

Закон о регистрации будет дополнен положениями относительно осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданное гидротехническое сооружение на водном объекте и подготовки технического плана на такое сооружение.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданное гидротехническое сооружение на водном объекте осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и документа, устанавливающего право пользования водным объектом (акваторией (частью акватории) водного объекта), на котором расположен такой объект недвижимости, и (или) прилегающим к водному объекту (части акватории водного объекта) земельным участком (часть 18 статьи 40 Закона о регистрации в редакции от 28.10.21).

В техническом плане сведения о таком сооружении, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и площади его застройки, указываются на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, а также исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Местоположение на земельном участке определяется кадастровым инженером в отношении той части гидротехнического

сооружения, которая расположена на суше или примыкает к ней, местоположение части гидротехнического сооружения, расположенной на водном объекте или в водном объекте, указывается в техническом плане с учетом исполнительной документации такого сооружения (ч.17 ст.24 Закона о регистрации в редакции от 28.10.21).

Также вступают в силу изменения, касающиеся согласования местоположения границ земельных участков с заинтересованными лицами.

Так при согласовании местоположения границ (частей границ) ЗУ заинтересованными лицами в индивидуальном порядке допускается осуществлять такое согласование в электронном виде при условии наличия усиленной квалифицированной электронной подписи у всех заинтересованных лиц - участников согласования местоположения границ определенного земельного участка, включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется (часть 7 ст. 39 Закона о кадастровой деятельности в редакции от 28.10.21).

В случае подготовки акта согласования местоположения границ в электронном виде допускается его подготовка в виде одного электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями всех заинтересованных лиц - участников согласования, или в виде нескольких электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями отдельных заинтересованных лиц - участников согласования.

В таком случае местоположение границ ЗУ считается согласованным с заинтересованными лицами, если акт заверен усиленной квалифицированной электронной подписью каждого из заинтересованных лиц (их представителей), включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется (части 1, 2 ст. 40 Закона о кадастровой деятельности в редакции от 28.10.21).

По третьему вопросу рабочей встречи Максимов В.Н. продемонстрировал презентацию на тему «Ошибки при подготовке межевого плана на многоконтурные земельные участки и земельные участки, представляющее собой единое землепользование» (прилагается к протоколу).

Понятие единого землепользования было введено приказом Росземкадастра от 15.06.2001 N П/119. Согласно этому приказу единое землепользование представляет собой составной земельный участок. Единому землепользованию и входящим в него земельным участкам присваивались кадастровые номера.

Земельным участкам, включаемым в единое землепользование, присваивались наименование:

- обособленный участок – для участков, обособленных от других участков, входящих в единое землепользование, то есть не имеющих общих границ;

- условный участок - для смежных участков, входящих в единое землепользование и разделяемых между собой условной линией кадастрового деления.

С 2008 году, в связи вступлением в силу Закона о кадастровой деятельности образование земельных участков, представляющих собой единой землепользование, не происходит.

Вместо единого землепользования введено понятие многоконтурного земельного участка.

Под многоконтурным земельным участком понимается земельный участок, границы которого представляют собой совокупность контуров, отделенных друг от друга иными земельными участками или землями. Многоконтурному земельному участку присваивается один кадастровый номер, а контурам присваиваются учетные номера.

Какие основные ошибки встречаются при подготовке межевых планов на образование земельных участков?

При образовании земельных участков из многоконтурных земельных участков и земельных участков, представляющих собой единое землепользование, путем выдела из них или раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах необходимо корректно заполнять раздел сведения об измененном земельном участке, в соответствии требованиями с подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» и Приказом Росреестра от 06.04.2016 № П/0159 «О внесении изменений в приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.07.2015 N П/367 «Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа» (далее – Приказ № П/0159). Если измененный земельный участок является, например, многоконтурным земельным участком, необходимо помимо кадастрового номера земельного участка из которого образуется новый участок заполнять элемент <TransformationContours> (контуры многоконтурного земельного участка, преобразование которых осуществляется) с указанием учетного номера контура. Если изменяемым земельным участком является единое землепользование, дополнительно заполняется элемент <TransformationEntryParcels> (входящие в состав единого землепользования участки, преобразование которых осуществляется). При этом, если в результате раздела единого землепользования один или несколько входящих в него земельных участков прекращают существовать, необходимо заполнить элемент <DeleteEntryParcels> (исключаемые из состава измененного единого землепользования входящие участки).

Какие ошибки допускаются при уточнении многоконтурных земельных участков и земельных участков, представляющих собой единое землепользование?

Неверное указание вновь образуемых и уточняемых контуров для многоконтурных участков. Для вновь образуемых контуров необходимо заполнять раздел <NewContour>, для уточнения уже существующих – раздел <ExistContour>.

При уточнении единого землепользования ошибкой является уточнение его, как многоконтурного земельного участка. Для уточнения единого землепользования необходимо заполнять разделы: <ExistEZParcels> (сведения о едином землепользовании) и <ExistEZEntryParcels> (сведения об уточняемых участках, входящих в единое землепользование).

Максимов В.Н. рассмотрел различные ситуации, в которых возникают ошибки у кадастровых инженеров при подготовке межевых планов.

Если по сведениям ЕГРН единое землепользование состоит, например, из двух входящих обособленных участков, а в результате кадастровых работ выясняется, что участок состоит из трех контуров, по мнению Филиала, в этом случае ошибкой будет подготовка межевого плана на многоконтурный участок или преобразование входящих участков в многоконтурные земельные участки. Правильно в этом случае будет поменять состав единого землепользования, заполнив раздел <CompositionEZ> и добавив в состав новые участки, сведения, о которых содержатся в ЕГРН, либо образовав новые входящие участки, если в ЕГРН отсутствуют сведения о таких участках.

Могут быть и обратные ситуации, когда из состава единого землепользования необходимо удалить один или несколько входящих в него участков, в этом случае заполняется раздел <DeleteEntryParcel> (исключаемые из состава измененного единого землепользования входящие участки).

В случае изменения состава единого землепользования необходимо отразить указанную информацию в разделе «Заключение кадастрового инженера». Изменение состава единого землепользования должно быть обоснованным.

Иногда возникают ситуации, когда кадастровый инженер превращает единое землепользование в землепользование, обосновывая это тем, что входящие в него участки имеют общую границу, забывая о существовании условных участков, которые отделяются друг от друга условной линией кадастрового деления. В такой ситуации превращение единого землепользования в землепользование не является обоснованным.

Основные причины топонекорректности, которые могут возникнуть при неправильном заполнении раздела «Сведения о характерных точках границ образуемых или уточняемых земельных участков».

а. Внутренний контур (так называемая «дырка») расположен вне наружного контура.

Причиной это может быть не только фактическое расположение внешнего контура вне наружного, но и неправильный порядок описания точек контура. Согласно Приказа № П/0159, если у земельного участка есть

«дырки», сначала приводится описание границ внешнего контура, за ним должны быть описаны внутренние контура. При этом порядок обхода точек внешнего контура должен соответствовать направлению против часовой стрелки, а внутренних – по часовой стрелке.

б. Внутренний и внешний контур имеют общую границу или общую точку либо расположены очень близко друг к другу (меньше допустимого значения).

Здесь стоит заметить, что программный комплекс ФГИС ЕГРН не различает точки, расстояние между которыми равно 1 см. Это стоит учитывать при объединении земельных участков или при разделе земельного участка с сохранением его в измененных границах, когда линия раздела проходит так, что формируется новая точка, расположенная вблизи существующей точки.

в. Внутренние контуры имеют общую границу.

г. Самопересечение контуров.

д. Повторяющиеся точки.

е. Незамкнутый контур.

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, направлять такие вопросы (предложения) на адрес электронной почты Управления: 10_upr@rosreestr.ru.

Председательствующий



Я.Я. Неповинная

Секретарь



Е.Н. Кулакова