

**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

16 июня 2021 г.

№ б/н

рабочей встречи с кадастровыми инженерами

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

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

Присутствовали:

сотрудники Управления:

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

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

начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН филиала ФГБУ «ФКП  
Росреестра» по Республике Карелия Максимов В.Н.

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

Повестка рабочей встречи:

1. Актуальные вопросы по теме «Гаражная амнистия».

Докладывает: Т.Н.Полякова

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: Т.Н.Полякова

-Право кадастровых инженеров обращаться с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в орган регистрации прав.

- Постановление на государственный кадастровый учет объектов незавершенного строительства жилых и садовых домов.

- Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о назначении зданий, являющихся садовыми домами.

- Указание основной характеристики объектов незавершенного строительства в технических планах.

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

### 3. Иные вопросы («Круглый стол»).

1. Полякова Т.Н. приветствовала присутствующих на рабочей встрече и по первому вопросу повестки сообщила, что 1 сентября 2021 года вступает 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", который будет действовать до 1 сентября 2026 года.

На территории Республики Карелия, как и в других регионах, имеется проблема большого количества неоформленных гаражей. В настоящее время право собственности на гараж практически в 100% случаев представляется возможным оформить только в судебном порядке. На территории Республики Карелия получила широкое распространение практика обращения членов гаражно-строительных кооперативов в суды общей юрисдикции с исками о признании права собственности на гаражные боксы. В большинстве случаев суды удовлетворяют заявленные требования, после чего члены гаражно-строительных кооперативов обращаются за осуществлением государственного кадастрового учета (при необходимости) и за регистрацией права собственности на гаражные боксы на основании вступивших в законную силу решений судов о признании права собственности.

В этой связи закон предлагает комплексное решение данного вопроса, что позволит гражданам воспользоваться новым механизмом и зарегистрировать права на свои гаражные объекты, а также бесплатно получить в собственность государственные и муниципальные земельные участки, на которых находятся такие гаражи.

"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 граждане должны обратиться в орган местного самоуправления, если речь идет о предоставлении земельного участка из муниципальной собственности, или орган государственной власти субъекта 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 с приложением документа, который подтверждает факт владения гаражом, если земельный участок под гаражом не сформирован, 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.

Полякова Т.Н. акцентировала внимание присутствующих на том, что некапитальные сооружения – металлические гаражи не являются объектами недвижимого имущества.

Вместе с тем, законом о «гаражной амнистии» предусмотрена возможность оформления прав граждан на земельные участки под такими некапитальными сооружениями – металлическими гаражами, если земля под ними была выделена гаражному кооперативу на праве постоянного (бессрочного) пользования под размещение таких гаражей.

Кроме того, «гаражной амнистией» предусмотрена специфическая норма, в соответствии с которой 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 записи ЕГРН осуществляется путем указания на вид объекта "здание" и на его назначение "гараж" на основании заявления:

1) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, по месту нахождения такого гаража;

2) собственника такого гаража;

3) гражданина, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом;

4) лица, уполномоченного решением общего собрания членом гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж.

Органы местного самоуправления вправе осуществлять мероприятия, направленные на выявление лиц, использующих расположенные в границах соответствующих муниципальных образований гаражи, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, и оказывать содействие гражданам в приобретении прав на них и на земельные участки, на которых расположены гаражи. Состав указанных мероприятий и порядок их осуществления устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. В настоящее время такой нормативный правовой акт на территории Республики Карелия не принят. При этом органы местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных округов, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе обеспечить выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении объектов, указанных в законе о «гаражной амнистии».

По второму вопросу повестки рабочей встречи Полякова Т.Н. 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).

Озвучим некоторые изменения, которые внесены данным законом.

1. Законом о регистрации закреплено, что все полномочия по предоставлению сведений из ЕГРН относятся к компетенции ФГБУ «ФКП Росреестра».

2. Внесены изменения в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» об обязанности направления в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных

участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ (далее – Актов согласования).

Так, с 30.04.2021 представление Актов согласования кадастровыми инженерами и юридическими лицами, работниками которых являются кадастровые инженеры, подготовившие акты согласования местоположения границ земельных участков в ходе выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав, не требуется. (пункт 9 части 2 статьи 29.1 и части 5 статьи 33 Закона № 221-ФЗ, в редакции Закона № 120-ФЗ).

При этом обязанность по хранению Актов согласования возложена на кадастровых инженеров и вышеуказанных юридических лиц.

В случае, если кадастровый учет осуществлен до 30.04.2021, Управление будет осуществлять хранение поступивших Актов согласования.

### 3. Регистрация и постановка на кадастровый учет по решению суда.

Ранее в Законе о регистрации отсутствовали положений о том, как органы регистрации прав должны исполнять судебные решения, которые предписывают провести кадастровый учет. Теперь этот пробел устранен.

Например, не нужно представлять вместе с судебным решением межевой, технический план или акт обследования, если в судебном решении:

- есть основные сведения об объекте, которые нужны для внесения информации в ЕГРН, включая координаты характерных точек;
- эти сведения методически верны.

Максимов В.Н. уточнил требования к содержанию судебных актов для возможности их исполнения органом регистрации прав.

Согласно изменения, внесенным в статью 58 Закона о регистрации в случае, если необходимость осуществления государственного кадастрового учета установлена решением суда и такое решение суда либо решение суда, разрешившее спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не обязывающее орган регистрации прав осуществить государственный кадастровый учет, содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также соответствует методам их определения, установленным органом нормативно-правового регулирования, представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется.

Поскольку точный перечень сведений, которые должно содержать решение суда, законом не установлен, для возможности государственного кадастрового учета на основании решения суда такое решение должно содержать следующие сведения:

1) координаты характерных точек границ объекта недвижимости и средняя квадратическая погрешность положения характерных точек;

2) площадь и величина погрешности определения площади;

3) метод определения координат характерных точек границ.

4. Урегулирован порядок действий и определен круг заявителей в случае вынесения судебных решений о сносе или реконструкции самовольной постройки, признание объекта недвижимости отсутствующим либо не являющимся недвижимостью (части 5-10 статьи 58 Закона о регистрации).

Так вступившее в законную силу решение суда о сносе самовольной постройки (если сведения о такой постройке содержатся в ЕГРН) является основанием для подготовки после сноса такой постройки акта обследования здания или сооружения, снятия таких здания, сооружения и (или) помещений, машино-мест в них, объекта незавершенного строительства с кадастрового учета и государственной регистрации прекращения права собственности на них.

Решение суда о сносе части самовольной постройки или необходимость ее реконструкции, является основанием для подготовки технического плана в связи с изменением основных характеристик здания, сооружения и (или) помещений, машино-мест в них, объекта незавершенного строительства и осуществления государственного кадастрового учета в связи с таким изменением.

В случае, если решением суда установлено отсутствие существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН, снятие с государственного кадастрового учета таких объектов осуществляется без представления акта обследования.

В случае, если решением суда установлено, что объект, сведения о котором содержатся в ЕГРН, не является недвижимостью, такой объект подлежит снятию с государственного кадастрового учета с одновременной государственной регистрацией прекращения прав на него. При этом подготовка каких-либо иных документов для осуществления органом регистрации прав указанных действий не требуется.

С заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в вышеуказанных случаях, указанных вправе обратиться:

1) правообладатель земельного участка, на котором расположены соответствующие объекты;

2) правообладатель соответствующих объектов;

3) уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления по месту нахождения соответствующих объектов.

В случае признания судом зарегистрированного права отсутствующим без признания права за другим лицом государственная регистрация прекращения права может осуществляться по заявлению лица, в пользу которого вынесено такое решение.

5. В статью 61 Закона о регистрации включили нормы об отказе органа кадастрового учета исправлять техническую ошибку. Срок — не позднее 4 рабочих дней с момента получения заявления об исправлении ошибки.

Уведомление об отказе в исправлении технической ошибки в записях может быть обжаловано в судебном порядке.

6. Лимит максимальной площади для машино-места отменили. Требование о минимальной площади машино-места остается.

7. Регистрация, изменение наименования объекта и его исключение из реестра.

Закон о регистрации дополнен положениями о возможности внесения в ЕГРН или изменения наименование здания, сооружения, помещения по заявлению собственника или его представителя. Такие сведения вносятся в ЕГРН в срок не более 5 рабочих дней при соблюдений следующих положений.

- наименование здания или сооружения должно соответствовать наименованию в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (для объектов культурного наследия — наименованию в соответствующем реестре, для автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги);
- изменение наименования не должно быть связано с реконструкцией, перепланировкой, переустройством, изменением назначения объекта.

При внесении в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования объекта можно одновременно исключить его наименование из реестра.

Учитывая вышеизложенное, Управлением будет скорректирована практика исключения наименования объекта недвижимости на основании заявления заинтересованного лица без внесения сведений о виде разрешенного использования такого объекта.

8. Исключение из ЕГРН объектов, которые не являются недвижимостью.

Владельцу такого объекта (если права на объект не зарегистрированы — собственнику земельного участка) достаточно подать заявление. Всю необходимую информацию орган регистрации прав запросит самостоятельно.

9. Кадастровый учет при аренде части здания или земельного участка. Теперь для постановки на кадастровый учет арендованной части здания не нужен технический план, если:

- в ЕГРН есть сведения обо всех помещениях в этом здании;
- арендованная часть представляет собой одно или несколько помещений, у которых есть общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении) и которые расположены в пределах одного или нескольких этажей.

В остальных случаях при регистрации аренды части здания, а также части земельного участка нужны межевой, технический планы в отношении этих частей. Если их не представить, договор аренды регистрируют как обременение соответствующего объекта недвижимости.

10. Обеспечение доступа к земельным участкам.

Следует обратить внимание, что п. 26 ч.1 ст.26 Закона о регистрации изложен в новой редакции, а именно: «Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если: доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.»

Таким образом, кадастровым инженерам при формировании новых земельных участков и подготовке межевого плана особое внимание следует уделить вопросу обеспечения доступа как к образуемым, изменяемым земельным участкам, а также и иным земельным участкам, доступ к которым может быть перекрыт в связи с такими преобразованиями.

Начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Филиала Максимов В.Н. осветил вопрос о праве кадастровых инженеров обращаться с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в орган регистрации прав.

Законом № 120-ФЗ были внесены изменения в перечень лиц, по заявлениям которых осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав, а также определены случаи государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по заявлению кадастрового инженера.

Тип кадастровых работ	Заказчик кадастровых работ/условия	Документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера
<b>часть 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»</b>		
образование земельного участка	1. собственник исходного земельного участка; 2.лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование.	1. договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица (договор подряда на выполнение кадастровых работ должен содержать условие об обязанности кадастрового инженера представить без доверенности документы в орган регистрации прав);
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.	2. документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ
снятие с учета объекта капитального строительства	1. собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса; 2. принявший наследство наследник	свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ



	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)	документов.
создание объект недвижимости	для строительства объект недвижимости не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию  1. собственник земельного участка;  2. лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве;  3. лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута	
<b>часть 4 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»</b>		
образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	-	получение доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа <b>не требуется</b>
<b>часть 5 статьи 39.26 Земельного Кодекса РФ</b>		
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

По вопросу о постановке на государственный кадастровый учет объектов незавершенного строительства жилых и садовых домов Максимов В.Н. отметил, что Федеральным законом от 08.12.2020 № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено продление «дачной амнистии» на 5 лет до 1 марта 2026 года. Согласно этим изменениям допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.

В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной

документации (при ее наличии) или декларации. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

Однако «дачная амнистия» не распространяется на объекты незавершенного строительства. Технический план объекта завершенного строительства индивидуального жилищного строительства или садового дома должен подготавливаться в соответствии с частью 11.1 статьи 24 Закона о регистрации на основании декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта завершенного строительством и являются его неотъемлемой частью.

По вопросу о внесении в ЕГРН сведений о назначении зданий, являющихся садовыми домами Максимов В.Н. упомянул, что до внесения изменений в XML-схему, используемую для подготовки технического плана, при подготовке технического плана на здания, являющиеся садовыми домами, в техническом плане следует указывать назначение здания – «нежилое», наименование – «садовый дом». Указанная позиция содержится, в том числе в письме Росреестра от 04.06.2019 № 14-07123/19@.

Встречаются случаи, когда кадастровые инженеры при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства указывают в качестве основной характеристики площадь застройки.

При этом в соответствии с подпунктом 15 пункта 43 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в разделе «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения об одной или нескольких открытых, общедоступных основных характеристик (тип и значение (в отношении объекта незавершенного строительства проектируемое значение) определяемых на основании документов, указанных в пункте 20 Требований к подготовке технического плана.

Таким образом, для объектов незавершенного строительства должна указываться проектируемая характеристика.

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

По вопросу кадастрового инженера о возможности образования земельного участка путем перераспределения частного земельного участка и земель общего пользования садоводческого некоммерческого товарищества Полякова Т.Н. отметила, что осуществить образования земельного участка таким способом не представляется возможным.

Также Полякова Т.Н. отметила, что при подготовке проекта межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества расширение территории такого товарищества за счет смежных земельных участков или земель недопустимо.

**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



Т.Н. Полякова

Секретарь



Е.Н. Филатова