

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

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

г. Петрозаводск

03 марта 2022

№ 2/14

**ПРОТОКОЛ**

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:

заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости

С.В. Балашова;

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;

Иные участники:

представители Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия, казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (далее - УЗР);

кадастровые инженеры, осуществляющие кадастровые работы на территории Республики Карелия

1. Обзор основных изменений в сфере государственного кадастрового учета
2. О внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон
3. Иные вопросы («Круглый стол»).

Т.Н.Полякова приветствовала присутствующих на рабочей встрече и обратилась с просьбой к кадастровым инженерам обратить особое внимание на качество подготовки документов, подлежащих представлению в орган регистрации прав.

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 сообщила, что с 1 марта 2022 года объекты недвижимости с «временным» статусом в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) станут «архивными», что предусмотрено частью 7 статьи 72 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации).

Так согласно указанной норме временный характер сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости, предусмотренный статьей 24 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года), сохраняется до момента государственной регистрации права на такой объект недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, безвозмездного пользования, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 1 марта 2022 года. По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер (за исключением сведений о земельных участках, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, в отношении которых до 1 января 2017 года была осуществлена государственная регистрация безвозмездного пользования), исключаются из ЕГРН в порядке, предусмотренном порядком ведения ЕГРН.

В настоящее время органом регистрации прав проводится работа по исключению из ЕГРН объектов недвижимости с «временным» статусом.

Следует обратить внимание на тот факт, что учетно-регистрационные действия в отношении таких объектов по заявлениям, представленным в орган регистрации прав с 01.03.2022 года, не осуществляются.

По вопросу о возможности строительства индивидуальных жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения, если это необходимо для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, Полякова Т.Н. сообщила следующее.

Федеральный закон от 2 июля 2021 года № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 марта 2022 дает возможность строительства индивидуальных жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения, если это необходимо для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Жилой дом должен быть не выше трех надземных этажей и площадью не более 500 м<sup>2</sup>. Площадь фундамента дома – не выше 0,25% от площади земельного участка.

Закон коснется только официально зарегистрированных крестьянских (фермерских) хозяйств, которые осуществляют свою деятельность на землях сельхозназначения.

Следует обратить внимание, что преобразование земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, на котором расположен жилой дом, в случаях, если это приводит к уменьшению площади исходного земельного участка, не допускается, за исключением случаев, связанных с изъятием земельного участка (земельных участков) для государственных и муниципальных нужд. Коттеджные застройки незаконны на землях этой категории.

Также Т.Н.Полякова отметила, что 30 декабря 2021 года принят Федеральный закон № 478-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" «Дачная амнистия 2.0». Закон вступает в силу с 1 сентября 2022 года, который обеспечивает продление срока «дачной амнистии» еще на пять лет (до 1 марта 2031). Закон предусматривает механизм упрощенного оформления прав на жилые дома, построенные на государственных, муниципальных землях до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ от 7 мая 1998 года, и одновременно на земельные участки, на которых они расположены, по аналогии с «гаражной амнистией».

Законом № 478-ФЗ определено, что если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса РФ

(30.10.2001) на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности (за исключением случаев, если такой участок соответствии с федеральным законом не может предоставляться в частную собственность).

Также законом закреплена возможность образования земельных участков, занятых многоквартирными домами, не только путем подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовленной с соблюдением процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний.

Повторно Полякова Т.Н. обратила внимание, что законом изменяются положения Закона о регистрации, касающиеся уточнения местоположения границ земельных участков.

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 условий, указанных в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, государственным регистратором прав не осуществляется.

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

С 01.03.2022 истек срок бесплатного предоставления земельных участков в соответствии с пунктом 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Вместе с тем, законопроект, предусматривающий продление указанного срока, в настоящее время не рассмотрен.

Заместитель директора УЗР Климова М.А. сообщила, что в случае поступления после 01.03.2022 заявления от заинтересованного лица о предоставлении земельного участка в рамках указанной нормы на безвозмездной основе органом исполнительной власти, осуществляющем полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, принимается решение об отказе в предоставлении таких участков.

Таким образом, до принятия нормативного акта, позволяющего продлить период бесплатной приватизации в рамках указанной нормы, предоставление земельных участков, расположенных в садоводческом товариществе, при отсутствии правоустанавливающих документов на такие участки, а также земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, возможно по общим правилам.

Заместитель директора - главный технолог Тренин Р.В. также отметил, что 01.03.2022 вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который позволит решить некоторые проблемы в отношении блокированных домов.

Также 01.03.2022 вступил в силу Федеральный закон от 02.07.2021 № 301-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым, в том числе определены особенности строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию и вывода из эксплуатации, сноса, ликвидации и консервации объектов капитального строительства, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, на землях лесного фонда, а также установлен порядок возведения и эксплуатации на этих землях некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры.

Полякова Т.Н. сообщила, что по итогам рабочей встречи в адрес кадастровых инженеров будет направлен подготовленный Росреестром дайджест законодательных изменений за IV квартал 2021 года для ознакомления с подробным перечнем правовых нововведений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

2. Тренин Р.В. осветил вопрос о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон.

Планом мероприятий по внесению в ЕГРН сведений о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов в виде координатного описания, предусмотренным целевой моделью «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества» (утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р) (далее – План мероприятий), определены мероприятия по установлению границ населенных пунктов, границ территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, описанию их местоположения и внесению сведений о таких границах в ЕГРН.

В соответствии с планом мероприятий на 01.01.2023 года целевое значение по границам населенных пунктов и территориальных зон, внесенных в ЕГРН, должно составлять - 80%

В соответствии с пунктами 3, 8 части 1 статьи 32 Закона о регистрации органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление

или изменение границ территориальных зон, и установлении или изменении границ населенного пункта.

Кроме того, согласно п.п. 2, 3 статьи 7 Федерального закона от 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществившими подготовку и утверждение документов территориального планирования и правил землепользования и застройки до дня вступления в силу данного закона (11.01.2018), должны быть подготовлены сведения о границах населенных пунктов, о границах территориальных зон в соответствии со статьями 19, 23 и 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции данного закона) до 01.06.2023.

При этом необходимо отметить, что органы государственной власти, органы местного самоуправления, утвердившие документы территориального планирования, которыми устанавливаются или изменяются границы населенных пунктов, правила землепользования и застройки, обязаны направить в орган регистрации прав документы, необходимые для внесения сведений соответственно о границах населенных пунктов, территориальных зон в ЕГРН, в целях обеспечения внесения таких сведений в ЕГРН в срок не позднее 01.01.2024 года.

Градостроительным кодексом РФ предусмотрено, что выдача разрешений на строительство при отсутствии в ЕГРН сведений о границах территориальных зон, в которых расположены земельные участки, на которых планируются строительство, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением строительства, реконструкции объектов, федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района и объектов капитального строительства на земельных участках, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются) не допускается (данное положение вступает в силу с 01.01.2024).

Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 утверждены Правила предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии со статьей 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в орган регистрации прав (далее – Правила).

Сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон вносятся в ЕГРН на основании графического описания местоположения границ населенного пункта, границ территориальных зон и перечня координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН, форма которого утверждена Приказом Минэкономразвития России от 23.11.2018 N 650.

В связи с тем, что схемы, используемые для формирования документов в формате XML представляемых органами исполнительной власти и

органами местного самоуправления в орган регистрации прав с целью внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон, на настоящий момент времени не утверждены, в целях внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон рекомендовано в качестве документа, содержащего описание местоположения границ, использовать карту (план) объекта землеустройства, форма и требования к составлению которой утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» и в отношении которой Приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде» утверждена соответствующая XML-схема:

- в отношении границ населенных пунктов - XML-схема BoundToGKN\_v03;
- в отношении территориальных зон - XML-схема ZoneToGKN\_v05;
- для описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон - XML-схема MapPlan\_v01.

На 01.01.2022 органами местного самоуправления Республики Карелия в ЕГРН внесено 19% (153 из 802) сведений о границах населенных пунктов и 6% (127 из 2000) сведений о границах территориальных зон от общего их количества.

Количество границ населенных пунктов, внесенных в ЕГРН, увеличилось за 2021 год на 87 единиц с 66 до 153.

Самыми активными районами по внесению в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов являются:

Муниципальный район	Количество внесенных в ЕГРН границ населенных пунктов
Медвежьегорский	66
Сортавальский	27
Кондопожский	11
Суоярвский	9
Прионежский	9
Олонецкий	8
Костомукшский ГО	7
Питкярантский	6
Калевальский	3
Лоухский	2
Пряжинский	2
Петрозаводский ГО	1

Самыми активными районами по внесению в ЕГРН сведений о границах территориальных зон являются:

Муниципальный район	Количество внесенных в ЕГРН границ территориальных зон
Сегежский	45
Петрозаводский ГО	32
Костомукшский	18
Медвежьегорский	18
Все остальные	0

Основными ошибками, которые приводят к отказам во внесении в ЕГРН сведений, являются:

- документы, представленные в орган регистрации прав, не заверены усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица представленного органа местного самоуправления;
- границы населенного пункта (территориальной зоны) пересекают границы иных объектов (территориальных зон, населенных пунктов, земельных участков), за исключением случаев, предусмотренных законодательством;
- использование не актуальных сведений ЕГРН при подготовке документов.

Тренин Р.В. обратил внимание, что 01.03.2022 года вступают в силу отдельные положения Федерального закона от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 170-ФЗ), в соответствии с которыми расширен перечень видов деятельности, подлежащих лицензированию, в том числе, геодезическая и картографическая деятельность, в результате которой осуществляются установление, изменение границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территории.

В соответствии с Законом № 170-ФЗ принято Постановление Правительства Российской Федерации от 29.11.2021 № 2082 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 июля 2020 г. N 1126», которым изменены и дополнены положения о лицензировании геодезической и картографической деятельности. Установление и изменение границ населенных пунктов и границ зон с особыми условиями использования территории включены в Перечень выполняемых работ, составляющих геодезическую и картографическую деятельность, подлежащих обязательному лицензированию.

Таким образом, с 01.03.2022 года для заключения договора на подготовку документов в отношении границ населенных пунктов и зон с особыми условиями использования территории с юридическими лицами или



индивидуальными предпринимателями (в том числе кадастровыми инженерами) такие лица должны иметь действующую лицензию на осуществление геодезической и картографической деятельности.

**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](mailto:10_upr@rosreestr.ru).

Председательствующий



Т.Н. Полякова

Секретарь



Е.Н. Кулакова