

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

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Пермскому краю**
(Управление Росреестра по Пермскому краю)

ПРОТОКОЛ

24.05.2022 СИ/29-ПР рабочего совещания
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Пермскому краю

г. Пермь

24 мая 2022 г.

№_СИ/29-ПР

УЧАСТНИКИ СОВЕЩАНИЯ:

Председатель:

Заместитель руководителя
Управления Росреестра по Пермскому краю
(далее – Управление)

Ильиных Светлана Ивановна

Секретарь:

Главный специалист-эксперт отдела
координации и анализа деятельности в
учетно-регистрационной сфере (далее –
ОКиАД) Управления Росреестра по
Пермскому краю

Плюснина Ирина Геннадьевна

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

от Управления Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление):

Начальник ОКИАД

Болотникова Анна Михайловна

Заместитель начальника ОКИАД

Созонтова Мария Сергеевна

Начальник отдела по кадастровому учету и
государственной регистрации прав на
земельные участки

Клюшова Елена Валерьевна

Начальник отдела по кадастровому учету и
государственной регистрации прав на
объекты капитального строительства

Трофимова Светлана Николаевна

от Саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – СРО КИ)

Представители Ассоциации "СРО А КИ «Содружество», Ассоциации СРО "МСКИ"

Ассоциации "Союз КИ", СРО АКИ "Поволжье"

Повестка дня:

1. Вступительное слово заместителя руководителя Управления Ильиных С.И.
2. О реализации положений ст. 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ), вступившего в силу 01.03.2022.
3. Типовые ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, актов обследования.
4. Изменения в законодательстве о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав.
5. Результаты рассмотрения обращения директора ООО «ЗемКом» Рудометовой Н.А., перенаправленного Управлением в СРО а КИ «Содружество» (Исх-2.1-30/222-2022 от 04.05.2022), по вопросу разъяснений применения норм действующего законодательства РФ.
6. Обсуждение вопросов.

1. СЛУШАЛИ: Ильиных С.И., которая проинформировала о работе, которая проводится Управлением в связи с вступлением в силу с 01.09.2022 Федерального закона от 30.12.2021 N 478-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон о дачной амнистии):

- методологическая работа с государственными регистраторами прав;
- методологическая работа с лицами профессионального сообщества, в том числе с кадастровыми инженерами;
- разъяснительная и просветительская работа для граждан, в том числе в средствах массовой информации, а также в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Кадастровым инженерам к моменту вступления указанного федерального закона также необходимо иметь полное представление о механизме оказания услуги гражданам, о пакете документов, необходимых для регистрации прав и (или) кадастрового учета объектов капитального строительства и земельных участков, а также о порядке предоставления земельных участков органами местного самоуправления.

В настоящий момент Управление отмечает низкую заинтересованность кадастровых инженеров в участии в вебинарах и иных мероприятиях, проводимых специалистами Управления. При этом стоит отметить, что данная работа прежде всего нацелена на повышение грамотности лиц профессионального сообщества, своевременного доведения изменений законодательства, снижения количества приостановлений, обобщения и недопущения вновь проблемных вопросов при учетно-регистрационных процедурах. В связи с чем, считаем недопустимым систематическое игнорирование данных мероприятий кадастровыми инженерами.

По вопросу снижения количества решений о приостановлении Ильиных С.И. отметила неформально проводимую СРО КИ работу персонально с каждым кадастровым инженером, допустившим нарушения в своей деятельности.

С апреля 2022 года направлению в СРО КИ подлежат только те приостановления, которые приняты по типичным основаниям для приостановления, перечень которых определен Росреестром (ТОП-10):

- пункт 20 части 1 статьи 26: Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

- пункт 28 части 1 статьи 26: Размер и площадь образуемого земельного участка не соответствуют требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, установленных утвержденными правилами землепользования и застройки.

- пункт 7 части 1 статьи 26: В межевом плане отсутствуют сведения о кадастровых (условных или инвентарных) номерах расположенных на земельном участке объектов капитального строительства.

- пункты 7, 25 части 1 статьи 26: Нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка (ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее - Закон № 221-ФЗ).

- пункт 26 части 1 статьи 26: Не обеспечен доступ к образуемым земельным участкам.

- пункт 7 части 1 статьи 26: В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует (либо приведено некорректно) обоснование изменения площади, конфигурации земельного участка, местоположения уточненных границ земельного участка или не содержится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка в связи с наличием реестровой ошибки.

- пункт 19 части 1 статьи 26: Объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

- пункт 7 части 1 статьи 26: В техническом плане указаны не все земельные участки, на которых расположен ОКС.

- пункт 7 части 1 статьи 26: Адрес объекта недвижимости указан в техническом плане не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе.

- пункт 7 части 1 статьи 26 Для подготовки не применялись или применялись неактуальные сведения: Сведения о пунктах исходной геодезической основе (в случае выполнения работ геодезическим методом, метод спутниковых геодезических измерений (определений) или комбинированным; Сведения ЕГРН; Сведения, содержащиеся в документах государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (при их наличии)."

В целях оперативного принятия мер реагирования СРО КИ Управлением помимо Уведомления о приостановлении будет направляться информация из технических, межевых планов в виде скриншота (при необходимости, а также при возможности исключения персональных данных граждан).

В свою очередь, в случае если СРО КИ выявлено нарушение при подготовке Уведомлений о приостановлении, такая информация подлежит направлению в Управление с указанием конкретных нарушений и обоснования

позиции для принятия мер реагирования со стороны Управления, проведения внутренней работы, направленной на повышение качества оказания государственных услуг.

В настоящее время одной из основных проблем при подготовки межевых, технических планов являются некачественный анализ исходных данных, либо использование неактуальных сведений об объекте учета, смежных земельных участках, сведений о границах населённого пункта, территориальной зоны и т.д.

В целях решения указанной проблематики, для качественной подготовки документов, СРО КИ необходимо при выявлении соответствующих проблем, решению которых может содействовать Управление, направить в адрес Управления информацию.

РЕШИЛИ:

1.1. Принять информацию к сведению.

Исп.: СРО КИ
срок: постоянно

1.2. СРО КИ усилить мероприятия по участию кадастровых инженеров в вебинарах, проводимых Управлением, настоятельно рекомендовать кадастровым инженерам подписаться на месенджеры Управления (Телеграм - https://t.me/rosreestr_59, Вконтакте - <https://vk.com/public49884202>).

Исп.: СРО КИ
срок: постоянно

1.3. При выявлении проблемных вопросов, препятствующих сбору, анализу актуальных исходных данных кадастровыми инженерами, направлять такую информацию в Управление.

Исп.: СРО КИ
срок: постоянно

2. СЛУШАЛИ: Трофимову С.Н., которая довела информацию о реализации положений статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 476-ФЗ), вступившего в силу 01.03.2022.

Согласно указанной статье блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона N 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

В настоящий момент федеральная государственная информационная система ведения ЕГРН (далее – ФГИС ЕГРН) не позволяет изменить вид объекта с «помещение» на «здание». В этой связи до доработки ФГИС ЕГРН при поступлении заявлений об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов РФ, измененных Законом N 476-ФЗ, вносится соответствующая отметка в сведения ЕГРН: во вкладке "Дополнительные сведения" ФГИС ЕГРН слов "Объект недвижимости признан

самостоятельным зданием с назначением "жилой дом" в силу [части 1 статьи 16](#) Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

При изменении в соответствии с указанным заявлением вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на "здание", назначения объекта недвижимости на "жилой дом", вида разрешенного использования на "дом блокированной застройки" и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона N 476-ФЗ блоки.

Болотникова А.М. отметила, что Управлением проанализированы и систематизированы «жизненные ситуации», касающиеся реализации Закона №476-ФЗ, подготовлены методические, презентационные материалы по данной теме.

РЕШИЛИ:

2.1. Принять информацию к сведению.

Исп.: СРО КИ
срок: постоянно

2.2. Направить в адрес СРО КИ методические материалы для изучения и доведения до кадастровых инженеров.

Исп.: Трофимова С.Н.
срок: 10.06.2022

3. СЛУШАЛИ: Ключову Е.В., которая проинформировала о запланированном вебинаре 26.05.2022 для кадастровых инженеров по реализации Закона о дачной амнистии. В целях своевременного изучения новел законодательства необходимо повысить активность кадастровых инженеров, а именно обеспечить участие в мероприятии максимального количества кадастровых инженеров.

Ключова Е.В. обратила внимание, что Законом о дачной амнистии будут внесены изменения в порядок обоснования местоположения границ земельного участка при их уточнении и пределах правовой экспертизы.

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 и 32.1 части 1 статьи 26 Закона о дачной амнистии, государственным регистратором прав не осуществляется. Ответственность полностью ложится на кадастрового инженера.

В случае поступления обращения граждан, указывающих на возможное внесение неверных сведений в межевой план кадастровым инженером, такие

обращения будут перенаправляться в СРО КИ для проведения проверочных мероприятий в отношении своих членов.

Также Ключова Е.В. указала на повторяющуюся ошибку при подготовке межевого плана в случае, если при уточнении границ земельного участка либо при постановке на ГКУ земельного участка выявлена реестровая ошибка в местоположении границ смежных/несмежных земельных участках, либо в границах населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, объектов капитального строительства и требуется исправление реестровой ошибки органом регистрации прав, предусмотренное Приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241.

В случае если в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана содержится информация о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении ранее установленных границ смежных и (или) несмежных земельных участков в виде разрывов или пересечения границ смежного земельного участка с границами других земельных участков, не являющихся объектами кадастровых работ, и в межевом плане отсутствуют необходимые разделы для исправления ошибки, государственным регистратором прав инициируется работа, предусмотренная Приложением 4 Приказа Росреестра от 01.06.2021 N П/0241.

В данном случае кадастровому инженеру следует в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» сделать вывод о наличии реестровой ошибки в отношении смежного/несмежного объекта.

РЕШИЛИ:

3.1. Принять информацию к сведению.

Исп.: СРО КИ
срок: постоянно

4. СЛУШАЛИ: Болотникову А.М., которая обратила внимание, что центральным аппаратом Росреестра указано на необходимость применения в работе норм части 4 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", в соответствии с которой договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.

В этой связи предлагаем СРО КИ рекомендовать свои членам применять в работе указанные нормы закона при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Относительно новелл законодательства Болотникова А.М. проинформировала:

- о вступившем Федеральном законе от 01.05.2022 N 124-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», а именно об установлении предельных сроков выполнения кадастровых работ в отношении «бытовой недвижимости» - 3 дня.

- о новых требованиях к межевым (Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"), техническим (Приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений") планам, декларации об объекте недвижимости (Приказ Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений").

- о проекте закона №43016-8, принятым государственной Думой РФ в первом чтении, который позволяет осуществлять застройку земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которых до 01.01.2019 был установлен вид разрешенного использования, предусматривающего возможность ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

- о проработке вопроса установления предельных максимальных цен на кадастровые работы. В соответствии с частью 7 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.

В целях проработки вопроса необходимости установления предельной максимальной цены кадастровых работ поручаем СРО а КИ «Содружество»:

- - высказать позицию о целесообразности установления предельной максимальной цены кадастровых работ в отношении объектов «бытовой недвижимости» на территории субъекта;

- - предоставить информацию о стоимости кадастровых работ на территории Пермского края детально в отношении различных объектов «бытовой недвижимости» (гаражи, ЛПХ, ИЖС, садовые участки), а также в отношении различных документов (межевой план, технический план, акт обследования, Схема расположения земельного участка на КПТ).

РЕШИЛИ:

4.1. СРО КИ довести информацию до своих членов.

Исп.: СРО КИ
срок: 10.06.2022

4.2. СРО а КИ «Содружество» предоставить информацию о стоимости кадастровых работ в отношении объектов, расположенных на территории Пермского края.

Исп.: СРО а КИ «Содружество»
срок: 17.06.2022

5. СЛУШАЛИ: Шатунову Т.О., которая проинформировала, что обращение директора ООО «ЗемКом» Рудометовой Н.А., перенаправленного Управлением в СРО а КИ «Содружество» (Исх-2.1-30/222-2022 от 04.05.2022), по вопросу

разъяснений применения норм действующего законодательства РФ рассмотрено, заявителю подготовлен ответ.

РЕШИЛИ:

5.1. Принять информацию к сведению.

Председатель



С.И. Ильиных