

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**ПРОТОКОЛ**

**совещания с участием лиц, осуществляющих кадастровую деятельность  
на территории Ульяновской области**

г. Ульяновск

24.05.2024

№ 5

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ**

Заместитель руководителя Управления

И.Н. Корженкова

**СЕКРЕТАРЬ**

Ведущий специалист-эксперт  
отдела кадастровой оценки  
недвижимости Управления

Л. К. Низаметдинова

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

Куренева Елена Ивановна – заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения;

Ильина Юлия Геннадьевна – начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения;

Комарова Людмила Валерьевна – начальник отдела регистрации земельных участков;

кадастровые инженеры: Баннова Наталья Александровна, Буртасова Татьяна Дмитриевна, Каргина Елена Петровна, Кузнецова Елена Владимировна, Сарафанова Алена Геннадиевна (помощник кадастрового инженера Черновой О. В.).

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

Корженкова И.Н. сообщила, что настоящее совещание проводится во исполнение пункта 5 поручения руководителя Росреестра от 20.10.2022 № ОС-068/22 в целях обсуждения проблемных вопросов и снижения количества нарушений, допускаемых кадастровыми инженерами, осуществляющими свою деятельность на территории Ульяновской области. Результатом таких нарушений является приостановление учетно-регистрационных действий.

При этом, снижение количества решений о приостановлении является одним из приоритетных направлений развития инвестиционной привлекательности в регионах РФ в учетно-регистрационной сфере. Показатели, характеризующие данное направление включены в целевую

модель «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества» (далее – ЦМ), государственную программу РФ «Национальная система пространственных данных», утвержденную постановлением правительства РФ от 01.12.2021 №2148 (далее – НСПД) и т.д.

Сокращение доли приостановлений при осуществлении учетно-регистрационных действий является также одним из контрольных показателей плана мероприятий по повышению эффективности оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав в отношении многоквартирных домов, жилых домов, жилых помещений (квартир, комнат), садовых домов, сопутствующих объектов (индивидуальных гаражей, хозяйственных построек, объектов вспомогательного использования и т.п.), предоставленных для их строительства земельных участков и объектов недвижимого имущества, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу, а также вовлечения в оборот земель для строительства указанных объектов, утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллиным М.Ш. 11 марта 2022 № 2309п-П49.

Такие совещания, согласно поручению, проводятся Управлением ежемесячно.

Особое внимание на совещаниях обращено на нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, которые повлекли принятие решений о приостановлении или отказе в осуществлении учетных или учетно-регистрационных действий.

В апреле 2024 года Управлением приняты решения о приостановлении учетных и учетно-регистрационных действий по причинам нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации, допущенных при подготовке документов, являющихся результатом кадастровой деятельности следующих кадастровых инженеров: Каргиной Еленой Петровной, Буртасовой Татьяной Дмитриевной, Банновой Натальей Александровной, которые и были приглашены на настоящее совещание. Кроме того, в целях обсуждения общих вопросов взаимодействия Управления и кадастровых инженеров, на данное совещание приглашены кадастровые инженеры Кузнецова Елена Владимировна и Чернова Ольга Владимировна.

В связи с нахождением Черновой О. В. в отпуске, на данном совещании присутствовала помощник данного кадастрового инженера Сарафанова Алена Геннадиевна.

По вопросу подготовки технического плана кадастровым инженером Каргиной Е. П. выступила Куренева Е. И. которая сообщила о том, что Управлением принято решение о приостановлении учетно-регистрационных действий в отношении здания, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Жигулевская, д. 9.

Технический план подготовлен в связи с выделом из жилого дома с кадастровым номером 73:23:011102:54 жилого дома по решению Димитровградского городского суда от 29.06.2023 № 2-1352/2023. По факту объект недвижимости с кадастровым номером 73:23:011102:54 соответствует

дому блокированной застройки. По решению суда из вышеуказанного жилого дома выделяется в натуре жилой дом № 2 в соответствии с вариантом 1 раздела, указанного в заключении судебной строительно-технической экспертизы от 28.06.2023 № Э6297/23, с признанием права собственности на жилой дом № 2 площадью 181,6 кв. м., с основанием для государственной регистрации прекращения 646/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером 73:23:011102:54 и основанием для государственной регистрации права собственности на жилой дом, выделенный в натуре.

Куренева Е.И. пояснила, что в решении суда речь идет только о выделе жилого дома № 2, тогда как, согласно п.2 ст.141.3 Гражданского кодекса РФ здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении). Действующим законодательством РФ не предусмотрена возможность выдела из жилого дома.

В соответствии с ч.1 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Кроме того, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и представленного решения суда от 29.06.2023г. собственниками исходного объекта недвижимости являются также другие лица, однако в Управление поступило заявление только от одного правообладателя, заявления от остальных собственников вышеуказанного жилого дома и информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности собственников второго жилого дома в Управление не поступали.

Куренева Е. И. обратила внимание на то, что в соответствии с требованиями Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав осуществляются одновременно по заявлению собственников исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости.

Каргина Е. П. согласилась с вынесенным решением о приостановлении и пояснила, что разыскать второго собственника вышеуказанного жилого дома не представляется возможным. В данном случае решение Димитровградского

районного суда неисполнимо. Для решения данного вопроса заказчику кадастровых работ будет рекомендовано обратиться к юристам.

Корженкова И. Н. обратила внимание, на то, что если у кадастрового инженера возникли сомнения в правильности выполнения кадастровых работ, то кадастровым инженерам необходимо отказываться от выполнения данного вида работ. Выполнение кадастровых работ в нарушение требований Законодательства РФ недопустимо.

Далее Комарова Л.В. озвучила ошибки, допущенные при подготовке межевого плана, подготовленного кадастровым инженером Банновой Н. А., в отношении земельного участка с кадастровым номером 73:10:040108:3, расположенного по адресу: Ульяновская обл., Новомалыклинский р-н., с. Новая Малыкла, ул. Кооперативная, д.81 (№ КУВД - 002/2024-9158554), а именно:

- на уточняемом земельном участке содержится объект капитального строительства с кадастровыми номерами 73:10:000000:129, однако данная информация не отражена в межевом плане;

- допущены нарушения в согласовании границ уточняемого земельного участка.

Баннова Н. А. согласилась с замечаниями отраженные в решении о приостановлении пояснив, что согласование границ проводилось заказчиком кадастровых работ самостоятельно, который в свою очередь осуществил согласование границ не с тем правообладателем.

Корженкова И. Н. обратила внимание кадастровых инженеров на то, что при выполнении кадастровых работ Акт согласования границ уточняемого земельного участка является документом, который приобщается к межевому плану. Ответственность за подготовку межевых и технических планов несет кадастровый инженер. Таким образом, при выполнении кадастровых работ необходимо использовать актуальные сведения ЕГРН, осуществлять их анализ и только после этого приступать к работам.

Баннова Н. А. отметила, что данные замечания будут приняты к сведению в целях недопущения их в будущем.

Также Комарова Л.В. озвучила замечания к кадастровым инженерам Кузнецовой Е. В. и Черновой О. В.

Так Кузнецова Е. В. подготовила межевой план на земельные участки, образуемые путем выдела из земельного участка с кадастровым номером 73:13:011401:688. Имеется наложение 2 одинаковых контуров. Новые характерные точки на образуемые земельные участки расположены не на границе исходного земельного участка. Таким образом, при изменении исходного земельного участка с кадастровым номером 73:13:011401:688, площадь земельного участка, согласно координатам характерных точек границ, составляет 1460270,24 кв. м., тогда как при учете изменений земельного участка с кадастровым номером 73:13:011401:688 площадь должна составлять 1460272 кв. м. (разница 1,76 кв. м.).

Кузнецовой Е. В. рекомендовано, собственно, как и остальным кадастровым инженерам, осуществлять предварительную проверку документов через сервис «Личный кабинет кадастрового инженера». В случае если после положительного результата предварительной проверки все равно выявляются пересечения, для решения данной проблемы необходимо обращаться в службу

технической поддержки, создавать инциденты, обращаться за разъяснениями в саморегулируемую организацию, членами которой является кадастровые инженеры.

Кузнецова Е. В. пояснила, что при подготовке межевых планов данная ошибка возникает возможно из-за искажения программного комплекса.

Проверку данных документов через сервис «Личный кабинет кадастрового инженера» она не проводила. С выявленными замечаниями, с рекомендациями по их устранению согласилась.

Аналогичная проблема и с подготовкой межевых планов, подготавливаемых кадастровым инженером Черновой О. В.

Так в отношении одного и того учетного действия в Управление представлено два пакета документов (первое - КУВД -001/2024-17032921 от 23.04.2024, второе - КУВД -001/2024-18392056 от 02.05.2024). Основной ошибкой являлось несоответствие площади исходного земельного участка с кадастровым номером 73:19:07250:168 с площадью содержащейся межевом плане.

Сарафанова Алена Геннадиевна, являющейся помощником кадастрового инженера Черновой О. В., довела до присутствующих, что при подготовке межевых планов и формировании XML-схем, указываются координаты исключительно на образуемые участки, и в выгрузку идут только образуемые земельные участки. Координаты на измененный земельный участок согласно утвержденных XML-схем не формируются.

Проблемы возникают у Росреестра при формировании измененного земельного участка, либо не формируется часть границ измененного земельного участка, либо идет расхождение в площади измененного земельного участка. При этом проверка данных межевых планов через сервис «Личный кабинет кадастрового инженера» ошибок не выдает.

Корженкова И. Н. предложила Комаровой Л. В. подумать о данной проблеме. Возможно имеется необходимость направления соответствующей информации в Росреестр.

Далее Комарова Л. В. перешла к замечаниям, выявленным в рамках рассмотрения межевого плана, подготовленного кадастровым инженером Буртасовой Т. Д. в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 73:06:021601:42, расположенного по адресу: обл. Ульяновская, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, СПК «Баевский» и исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка с кадастровым номером 73:06:000000:405, а именно:

- в соответствии с координатами характерных точек Межевого плана земельный участок 73:06:000000:405 пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 73:06:040102:717. Площадь пересечения 93,09 кв.м.

- согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 73:06:021501:42 имеет адрес: Ульяновская область, р-н. Кузоватовский, с. Баевка, ул. Заречная, д. 3, расположен в другом кадастровом квартале и не принадлежит заказчику кадастровых работ.

Корженкова И. Н. обратила внимание кадастрового инженера Буртасовой Т. Д. о необходимости проведения анализа сведений об объектах

недвижимости, содержащихся в ЕГРН, проведения тщательной проверки подготавливаемых ею межевых планов, о необходимости взаимодействия как с регистраторами Управления, так и с заказчиками кадастровых работ.

Кроме того, особо обратила внимание на необходимость посещения ею семинаров-совещаний, которые организывает Управление и на которых рассматриваются актуальные проблемы (вопросы), возникающие при выполнении кадастровых работ и учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости.

Буртасова Т. Д. согласилась с выявленными замечаниями и допущенными ошибками, а также с необходимостью посещения семинаров-совещаний, которые организывает Управление.

Резюмируя сказанное, Корженкова И.Н. отметила, что кадастровым инженерам необходимо при подготовке межевых, технических планов и иных документов, являющихся результатом кадастровых работ, анализировать представляемые заказчиком кадастровых работ документы, сопоставлять их с фактическим состоянием земельных участков и объектов капитального строительства, и в случае отсутствия противоречий и полного соответствия требованиям земельного законодательства выполнять кадастровые работы.

Рекомендовала кадастровым инженерам обратить внимание на осуществление предварительной проверки документов путем использования сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера».

Корженкова И. Н. поблагодарила всех присутствующих кадастровых инженеров за участие в данном семинаре – совещании.

Заместитель руководителя Управления



И.Н. Корженкова

Ведущий специалист-эксперт  
отдела кадастровой  
оценки недвижимости Управления

Л. К. Низаметдинова