

**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

27.06.2025

№ 5

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Заместитель руководителя Управления

И.Н. Корженкова

СЕКРЕТАРЬ

Специалист - эксперт
отдела кадастровой оценки
недвижимости Управления

А.А. Дашкевич

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Комарова Людмила Валерьевна – начальник отдела регистрации земельных участков;
Зарипова Наталья Алексеевна – и.о. начальника отдела регистрации объектов
недвижимости нежилого назначения;
Родионов Алексей Владимирович – начальник отдела регистрации объектов
недвижимости жилого назначения;
Лаптев Анатолий Анатольевич – начальник отдела ведения ЕГРН;
Кадастровые инженеры:
Сайгушева Анна Павловна, Иматдинов Радик Рафикович, Рязанова Наталья
Анатольевна, Курчавова Елена Геннадьевна, Чернова Ольга Владимировна
(присутствовали лично).

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 или отказ в осуществлении учетно-регистрационных
действий, а также отзыв документов заявителем.

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 или могли повлечь принятие решений о приостановлении или отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий.

В апреле-июне 2025 Управлением приняты решения о приостановлении учетно-регистрационных действий по причинам нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации, допущенных при подготовке документов, являющихся результатом кадастровой деятельности кадастровых инженеров Иматдинова Радика Рафиковича (КУВД-001/2025-28055348), Рязановой Натальи Анатольевны (КУВД-001/2024-59202203), Курчавовой Елены Геннадьевны (КУВД-001/2025-6290778), Черновой Ольги Владимировны (КУВД-001/2025-22544166), которые и были приглашены на настоящее совещание.

Кроме того, на совещание был приглашен кадастровый инженер Сайгушева Анна Павловна, допустившая ошибку при подготовке технического плана, входящего в состав пакета документов, представленных на государственный кадастровый учет.

По вопросу подготовки межевого плана кадастровым инженером Черновой О.В. выступила Комарова Л.В., которая озвучила замечание, послужившее причиной принятия Управлением решения о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, р-н Чердаклинский, МО «Богдашкинское сельское поселение», с. Богдашкино (КУВД-001/2025-22544166):

В Управление Росреестра по Ульяновской области с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости (земельного участка), площадью 1500 кв.м., расположенного по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский район, МО «Богдашкинское сельское поселение», с. Богдашкино обратился Ватрушкин Юрий Николаевич, действующий по доверенности, от имени Елистратова Сергея Вячеславовича. В соответствии со статьями 18 и 21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) при кадастровом учете объекта недвижимости к заявлению о государственном кадастровом учете должен быть представлен межевой план, оформленный в соответствии с Приказом

Минэкономразвития России «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» от 14.12.2021 №П/0592. В соответствии с частью 4 статьи 21 Закона о регистрации межевой план предоставляется в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Кроме того, в Управление этим же заявителем был представлен договор купли - продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 10.10.2018 №21/04/п-2018-717, где предметом является земельный участок с кадастровым номером 73:21:090401:158, расположенный по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский район, МО «Богдашкинское сельское поселение», с. Богдашкино. По состоянию на 30.04.2025 сведения о вышеуказанном объекте недвижимого имущества носят статус «Архивный» (земельный участок снят с кадастрового учета 07.08.2023).

Чернова О.В. пояснила, что данный гражданин был заказчиком межевых планов двух земельных участков. На один земельный участок был подготовлен межевой план в электронном виде для предоставления в Управление с целью постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, а на второй земельный участок межевой план был подготовлен на бумажном носителе для предоставления в суд. Но заявитель сдает в МФЦ заявления на постановку обоих земельных участков и прикладывает к заявлениям один и тот же межевой план, сформированный в электронном виде.

Кадастровым инженером Курчавовой Е.Г. подготовлен технический план на здание (жилой дом), расположенное по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Новоульяновск (КУВД-001/2025-6290778). Назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования (п. 22 ч. 1 ст. 26 Закона). Указанный технический план был приложен к заявлению о государственном кадастровом учете и регистрации права собственности в отношении жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Новоульяновск, При проведении правовой экспертизы документов на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права либо отказа в их осуществлении (п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона) было установлено, что вновь созданный объект недвижимого имущества, расположен на земельном участке с кадастровым номером 73:19:110901:2194, разрешенное использование которого – «для комплексного освоения в целях жилищного строительства». Исходя из положений ч. 12 ст. 70 Закона, до 01.03.2031 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. То есть по содержанию вышеуказанной статьи не предусматривается размещение

объекта недвижимости (жилого дома) на земельном участке с разрешенным использованием - «для комплексного освоения в целях жилищного строительства». С целью получения дополнительных сведений, органом регистрации прав был направлен запрос от 19.02.2025 № КУВД-001/2025-6290778 в Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Город Новоульяновск» Ульяновской области (далее – КУМИЗО) о предоставлении сведений о территориальной зоне, в пределах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 73:19:110901:2194. Согласно ответу на запрос (письмо КУМИЗО от 20.02.2025 №177) данный земельный участок расположен в территориальной зоне СХ-1 «Зона сельскохозяйственных угодий». В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Город Новоульяновск», утвержденным Решением Городской Думы МО «Город Новоульяновск» №73 от 29.08.2013, в территориальной зоне СХ-1 виды разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства» или «для ведения личного подсобного хозяйства» отсутствует. Жилой дом находится в зоне С/Х-1, строить там нельзя. Кадастровый инженер не запросила информацию по зонам и подготовила технический план с заведомо ложными сведениями.

Курчавова Е.Г. согласилась, что не запросила информацию по зонам, допустила оплошность.

Корженкова И.Н. в очередной раз озвучила, что при подготовке документов необходимо осуществлять запросы в Архитектуру Ульяновской области, в ОМС о территориальных зонах.

Кадастровый инженер Иматдинов Р.Р. подготовил технический план на многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ульяновская область, ул. Красноармейская, 67, без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. По проекту было 14 гаражных боксов, а по разрешению на ввод объектов в эксплуатацию - 20 гаражных боксов. Заказчик должен был внести изменения в поэтажный план.

Корженкова И.Н. пояснила, что технический план является обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию. При подготовке технического плана кадастровый инженер выявил несоответствие между сведениями из разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и проектом, но при этом подготовил технический план.

Родионов А.В. задал кадастровому инженеру вопрос: как в техническом плане торцевые квартиры, которые по проекту должны быть трехкомнатными, стали двухкомнатными?

Иматдинов Р.Р. признался, что впервые об этом слышит.

Также Иматдинов Р.Р. подготовил технические планы на объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ульяновская область, р-н Старомайнский, р.п. Старая Майна, территория базы отдыха, не уточнив при этом, являются ли данные объекты объектами недвижимости. Управление сделало запрос в Архитектуру и получило ответ, что данные объекты не являются объектами недвижимости. Также земельные участки, на которых расположены данные объекты, находятся в зоне охраны объектов культурного наследия и строить в данной зоне можно только с разрешения Управления по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области. В результате данное разрешение не было приложено к техническому плану, что привело к приостановке государственного кадастрового учета.

По вопросу подготовки межевого плана кадастровым инженером Иматдиновым Р.Р. выступила Зарипова Н.А., которая озвучила замечание,

послужившее причиной принятия Управлением решения о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении сооружения, расположенного по адресу: Ульяновская, Район Ульяновский, рабочий поселок Ишеевка (КУВД-001/2025-28055348): В Управление с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет и регистрации права хозяйственного ведения на сооружения электроэнергетики – ВЛ 10 кВ от ПС110/35/10кВ «Ишеевка» с подключением к ячейке с масляным выключателем 10 кВ №4 «Дизель» представлен в качестве документа-основания для регистрации технический план от 12.03.2025. Согласно заключению кадастрового инженера, вышеуказанный объект относится к объектам, строительство которого согласно Постановлению Правительства РФ от 12.11.2020 №1816 не требует получения разрешения на строительство. В соответствии со ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ для обеспечения строительства, реконструкции объекта капитального строительства подготавливается проектная документация. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Таким образом, параметры объектов капитального строительства, в том числе отнесение их к объектам, не требующим получения разрешения на строительство, определяется в проектной документации. В соответствии с п.77 Приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее - Требования) содержит следующие требования к техническому плану, подготовленному на сооружение, представляющее собой линейный объект: Если для строительства, реконструкции сооружения, представляющего собой линейный объект, в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на его строительство, реконструкцию и такое сооружение является объектом недвижимости, сведения о сооружении, за исключением сведений о его местоположении в границах земельного участка или в границах земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых допускается размещение такого сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения, если разработка проектной документации предусмотрена законодательством Российской Федерации в отношении соответствующих сооружений. В соответствии с ч.8 ст.24 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости. Представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в настоящей части документации (копий такой документации) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений. Сведения о проектной документации в техническом плане отсутствуют. Документы, свидетельствующие

о том, что ООО «Дизель» осуществляло строительство вышеуказанного объекта и является его правообладателем в Управление также не представлены.

В соответствии с п. 10 ст. 40 Закона государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута. Из представленного в Управление технического плана усматривается, что данное сооружение является надземной трассой на бетонных столбах. В состав сооружения ВЛ 10 кВ от ПС110/35/10кВ «Ишеевка» с подключением к ячейке с масляным выключателем 10 кВ №4 «Дизель» входят три трансформаторные подстанции. Таким образом, усматривается, что контур сооружения также является не только надземным, но и наземным, что не отражено в представленном техническом плане. Согласно Требованиям к техническому плану, контур образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства маркируется сплошной линией красного цвета, а контур образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства — штрихпунктирной линией красного цвета. В представленном техническом плане контур объекта отражен сплошной линией красного цвета, то есть как наземный. Документы на земельные участки, на которых расположены наземные части сооружения в Управление не представлены.

Созданный Объект капитального строительства расположен в границах земельных участков 73:19:040106:1607, 73:19:040106:1616 которые не указаны в представленном техническом плане.

Иматдинов Р.Р. пояснил, что данный объект является сложным объектом. По итогам выявленных Управлением замечаний все замечания учтены, исправлены и дополнительные документы будут сданы в ближайшее время.

И.Н. Корженкова пояснила, что в случае выявления затруднений в части подготовки документов для государственного кадастрового учета, необходимо обращаться за разъяснениями в СРО КИ, членом которого является кадастровый инженер.

По вопросу подготовки технического плана кадастровым инженером Рязановой Н.А. выступила Зарипова Н.А., которая озвучила замечание, послужившее причиной принятия Управлением решения о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении сооружения, расположенного по адресу: Ульяновская, г. Ульяновск, р-н Ленинский, в районе спуска Степана Разина, 20Б (КУВД-001/2024-59202203):

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 (ч.18 ст.40 Закона о регистрации). Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 данной статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с данным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В силу части 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 данной статьи и другими федеральными законами. В случае осуществления строительства, реконструкции, в том числе гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (пункт 4 части 5 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации). В заключении кадастрового инженера технического плана указано, что гидротехническое сооружение - стоянка маломерных судов на Куйбышевском водохранилище относится к сооружению IV класса безопасности. Часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации содержит перечень объектов, выдача разрешения на строительство которых не требуется. Гидротехнические сооружения к числу таких объектов не относятся. Следовательно, на строительство гидротехнического сооружения, независимо от класса, требуется соответствующее разрешение, выданное уполномоченным органом.

Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 установлены форма технического плана, требования к его подготовке и состав содержащихся в нем сведений. В течение девяти месяцев с даты вступления в силу настоящего приказа для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть представлены технические планы, подготовленные и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера в соответствии с формой и требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до дня вступления в силу настоящего приказа (ч.2 Приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082). Технический план сооружения подготовлен кадастровым инженером Рязановой Н.А. 01.04.2019 в соответствии с формой и требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до дня вступления в силу Приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, в том числе, с использованием версии 03 (действовала до 26.06.2019), и представлен заявителем по истечении девяти месяцев с даты вступления в силу настоящего приказа.

Рязанова Н.Н. пояснила, что технический план был подготовлен в 2019 году, а заказчик сдал на государственный кадастровый учет данный технический план только в декабре 2024 года. После получения решения о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, была проведена беседа с заказчиком и решено, что нужно оформлять разрешение на

строительство данного объекта и разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. Рязанова Н.Н. призналась, что нужно было держать данную ситуацию на контроле, что она не сделала, поэтому и получили приостановку.

Протокол по итогам совещания необходимо направить в СРО КИ, членами которых являются приглашенные кадастровые инженеры, а также присутствующим кадастровым инженерам.

Корженкова И.Н. поблагодарила всех присутствующих за участие в данном совещании.

Заместитель руководителя Управления

И.Н. Корженкова

Специалист - эксперт отдела
кадастровой оценки недвижимости Управления

А.А. Дашкевич