

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Белгородской области**

**ПРОТОКОЛ**

заседания рабочей группы по взаимодействию Управления Росреестра по Белгородской области и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области с кадастровыми инженерами

г. Белгород

26.04.2018

Председательствующий – и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Белгородской области (далее - Управление) – В.В. Червоненко;

Секретарь – начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области (далее – Филиал) - М.Н. Полякова.

Присутствовали:

С.А. Куртинаина – заместитель директора – главный технолог Филиала;

М.Н. Ушакова – начальник отдела регистрации земельных участков Управления;

Е.Н. Зеленина – начальник отдела государственной регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления;

Е.Н. Богданова - и.о. начальника отдела государственной регистрации объектов недвижимости нежилого назначения Управления;

Е.П. Смелая - начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1 Филиала.

Повестка дня:

1. Вступительное слово.
2. Рассмотрение вопросов, поступивших для рассмотрения на рабочей группе.
3. Разное.
4. Заключительное слово.

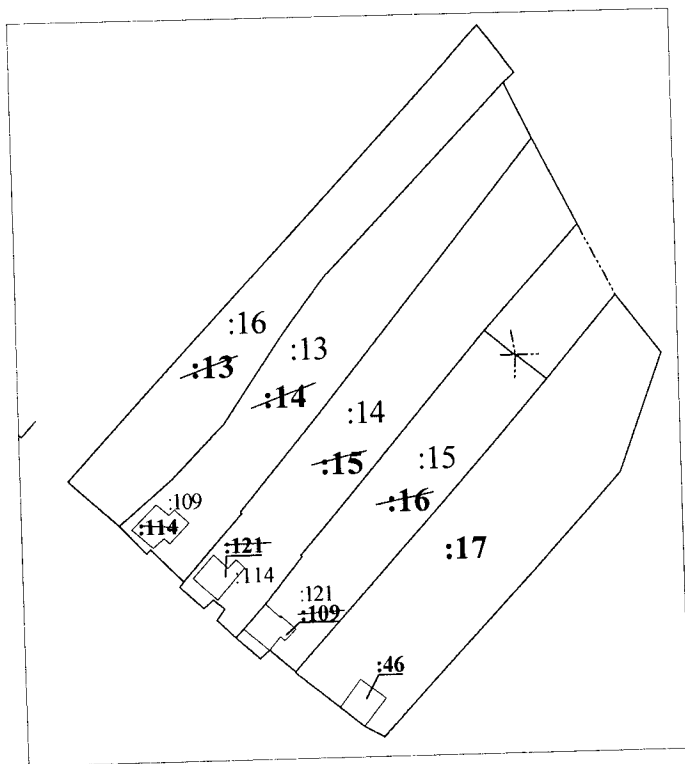
**Вступительное слово В.В. Червоненко:**

Виталий Валерьевич обратился к присутствующим с приветственной речью.

По 2 вопросу повестки дня выступили начальники отделов регистрационного блока Управления.

**Слушали Е.Н. Зеленину:**

**Вопрос:** При выполнении комплексных кадастровых работ (в виду отсутствия на момент проведения ККР в ЕГРН географических адресов ЗУ и ОКСов, а так же в соответствии с инвентаризацией, представленной администрацией сельского поселения) кадастровым инженером была допущена ошибка в части указания правильности кадастрового номера земельного участка и кадастрового номера ОКСа, расположенного в пределах земельного участка. Координаты и границы участков и ОКСов определены правильно. Например, ЗУ с КН :14 должен стать :13, соответственно кадастровый номер ОКСа:114, расположенный в границах ЗУ :14 должен переместиться на место ОКСа :121. Всего земельных участков, номера которых указаны не верно - четыре, ОКСов – три. Так же, у одного земельного участка должна увеличиться площадь в соответствии с правоудостоверяющим документом.



Каким образом вносить изменения в сведения ЕГРН для исправления ошибки, допущенной при проведении ККР?

**Решили:** Ошибка исправляется посредством учета изменений (изменение координат объектов при оставлении присвоенных кадастровых номеров земельным участкам и ОКСам), заявитель – прежний (кто обращался при

осуществлении ККР), необходимые документы – правильный карта-план территории, предоставление новых межевых/технических планов не требуется, заявление об учете изменений подается в отношении одного (любого) земельного участка.

**Слушали Е.Н. Зеленину:**

**Вопрос:** При выполнении ККР (гаражно-строительный кооператив), в ЕГРН вносились только координаты объектов капитального строительства (ОКС) - зданий гаражей. Эти ОКСы являются ранее учтенными и их площадь была внесена в ЕГРН по данным БТИ. Которые не всегда соответствуют фактическим внутренним размерам гаражей. При оформлении собственниками гаражей земельных участков в собственность или аренду по некоторым гаражам возникают проблемы с предоставлением земельных участков, так как площадь здания (гаража) больше, чем площадь земельного участка под гаражом, установленная при проведении ККР.

Что делать в таких случаях и кто должен обращаться с заявлением в орган кадастрового учета для исправления площади здания гаража?

**Решили:** В рамках осуществления ККР на территории Белгородской области не было установлено ни одного случая, когда границы ОКСа выходили за пределы границ земельного участка, на котором данный ОКС расположен.

Кроме того, при осуществлении ККР осуществлялась **установление или уточнение местоположения** на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Для изменения площади гаража его **правообладателю** необходимо обратиться в МФЦ с заявлением об учете изменений сведений об объекте с техническим планом, в котором указана новая площадь объекта (не в рамках осуществления ККР).

**Слушали Е.Н. Богданову:**

**Вопрос:** Представленный в орган регистрации технический план подготовлен, например, 20.08.2017г., а дата удостоверения технического плана ЭП кадастрового инженера 04.04.2018г. Дата технического плана, указанная в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, указана 20.08.2017г.

Согласно п 26 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" в реквизите "3" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" технического плана указываются дата подготовки окончательной редакции

технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ), а также необходимые сведения о кадастровом инженеру:

Не соответствие даты подготовки технического плана и даты удостоверения ЭП будет являться основанием для принятия решения о приостановлении на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона №218-ФЗ - форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Количество приостановлений, принятых по данному замечанию, достаточно.

Имеется разъяснительное письмо Росреестра от 31.10.2017 № 14-12829-ГЕ/17 «О направлении копии письма» (вместе с Письмо Минэкономразвития России от 27.09.2017 № ОГ-Д23-10843), где указано, что подписание усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера и соответственно дата подписания межевого плана, технического плана, акта обследования являются датой подготовки такого документа в окончательной редакции.

Считаем, что необходимо выработать алгоритм действий, если представленный документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера датой, отличной от даты подготовки такого документа в последней редакции.

Разночтения могут возникнуть только:

- если представлен документ после доработки;
- если на момент предоставления документов в орган регистрации права электронная подпись кадастрового инженера уже не действительна и при проверке сайтом этот факт отображается. Для прохождения документа кадастровый инженер переподписывает представленный документ новой датой и новой ЭП. Это особенно актуально при подаче документов в электронном виде.

В случае с техническим планом считаем необходимым: предоставление из органа, выдавшего разрешение на ввод, письма (справки), подтверждающего соответствие документа (технического плана), указанному в разрешении на ввод - во всех случаях несоответствия.

Решили: Полагаем возможным оставить без изменения практику необходимости истребования из органа, выдавшего разрешение на ввод, письма (справки), подтверждающего соответствие документа (технического плана), указанному в разрешении на ввод - во всех случаях несоответствия.

**Слушали Ушакову М.Н.:**

Вопрос: До настоящего времени Филиалом подготавливаются и направляются в адрес органов местного самоуправления запросы о подтверждении фактической площади земельного участка и наличии картографического материала, в случае поступления в орган регистрации прав заявлений о кадастровом учете изменений описания местоположения границ земельного участка, если уточняемая площадь земельного участка превышает площадь участка, содержащуюся в ЕГРН более чем на 10%, и уточнение осуществляется в пределах минимального размера земельного участка, установленного градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой находится уточняемый объект недвижимости.

В целях сокращения количества принимаемых решений о приостановлении предлагаем рассмотреть вопрос о необходимости направления вышеуказанных запросов в рамках рассмотрения заявлений.

Решили: В соответствии с пунктом 32 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление ГКУ приостанавливается, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, **будет больше площади**, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, **на величину более чем предельный минимальный размер** земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, **если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади**, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Полагаем возможным осуществлять учет изменений описания местоположения границ земельного участка, если уточняемая площадь земельного участка превышает площадь участка, содержащуюся в ЕГРН более чем на 10%, и уточнение осуществляется в пределах минимального размера земельного участка, установленного градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой находится уточняемый объект недвижимости **без запросов** у органов местного самоуправления о подтверждении фактической площади земельного участка и наличии картографического материала в следующих случаях:

- при первичном уточнении местоположения границ (если изначально установление местоположение границ земельного участка не осуществлялось);

- в связи с пересчетом координат характерных точек границ из одной системы координат (местной) в другую (СК-31);

- в случае исправлении реестровой ошибки с четким и конкретным обоснованием увеличения площади земельного участка.

Вместе с тем, к каждому случаю нужно подходить в **индивидуальном** порядке.

**Слушали Богданову Е.Н.:**

Вопрос: Заявление представлено в связи со снятием с государственного кадастрового учета и прекращением права собственности на помещение.

Сведения о родительском объекте данного нежилого помещения в ГКН отсутствуют. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ прекращение существования помещения возможно в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в котором оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которого оно было расположено.

Поскольку заявитель направил письменное обращение о разъяснении данного вопроса и в Управление, и в Филиал, предлагаем совместно разобраться в сложившейся ситуации и выработать единую позицию по данному вопросу.

Решили: Полагаем возможным заявителю обратиться в уполномоченный орган для получения разрешения на реконструкцию помещений (объединение трех помещений в единое здание, затем «физическая» ликвидация помещения (подвал) с уменьшением общей площади здания в результате реконструкции). Впоследствии - одновременный ГКУ и ГРП собственности на реконструированное здание.

Помещение также может быть снято с ГКУ на основании вступившего в законную силу судебного акта

**Слушали Зеленину Е.Н.:**

Вопрос: По сведениям АИС ГКН объекты ранее были сняты с государственного кадастрового учета на основании Актов обследования от 2015 года, в связи со сносом с присвоением статуса «Архивный».

В настоящий момент в орган регистрации прав поступили заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, с заявлениями представлены Технические планы объектов недвижимости, подготовленные кадастровым инженером на основании технических паспортов зданий, выданных Белгородским городским бюро технической инвентаризации в 2001 году.

При проведении правовой экспертизы представленных заявлений и документов установлено, что характеристики «вновь созданных» объектов недвижимости (в том числе условные номера, указанные в технических паспортах) идентичны характеристикам объектов, снятых с учета в 2015 году в связи со сносом и имеющих статус «Архивный».

Таким образом, технические планы изготовлены в 2018 году кадастровыми инженерами в отношении объектов, которые согласно актам обследования, подготовленным в 2015 году, были снесены.

Решили: Информация по данной конкретной ситуации направлена в адрес СРО, в состав которых входят кадастровые инженеры.

В случае обнаружения подобных ситуаций информация о действиях кадастровых инженеров будет направлена Управлением как в СРО, так и в органы прокуратуры.

#### **Слушали Ушакову М.Н.:**

Вопрос: Возможно ли перераспределение земельных участков, в случае если, один земельный участок, находится в государственной или муниципальной собственности, второй участок был поставлен на государственный кадастровый учет и на нем расположен объект многоквартирный дом, при этом:

в ЕГРН права на данный участок отсутствуют, а также имеется информация от органа государственной власти или органа местного самоуправления о том, что участок поставлен на государственный кадастровый учет, однако он не формировался именно для того многоквартирного дома, который там расположен, либо в условиях, когда на одном земельном участке расположены иные объекты капитального строительства, либо имеются иные объекты на стадии незавершенного строительства?

Необходимо выработать единую позицию по данному вопросу:

1) либо учитывать, что формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления (ч. 4 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 189-ФЗ)).

И если от органа государственной власти или органа местного самоуправления имеется информация, что участок именно под МКД не сформирован, так как исходя из норм п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса «сформированным» подразумевается земельный участок, на котором расположен один многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, то в данной ситуации, земля под

многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

В данном случае перераспределение возможно в рамках ст. 39.27 Земельного кодекса. Право распоряжения такими участками принадлежит исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления, такое перераспределение осуществляется на основании решения соответствующего органа.

2) либо следующая позиция:

Не принимать к сведению информацию, поступившую от органа государственной власти или органа местного самоуправления и исходить из ЖК РФ.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ (часть 2 статьи 16 Вводного закона).

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона).

В данном случае перераспределение возможно только в рамках ст. 39.28 Земельного кодекса, на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков.

Таким образом, при принятии данной позиции (т.е. считать, что участок сформирован), необходимо однозначно применять положения ч. 5 ст. 40 Закона № 218-ФЗ в части необходимости осуществления одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме также и государственной регистрации права собственности на земельный участок, относящийся к общему имуществу в многоквартирном доме.

В этой связи в указанных условиях отсутствие (непредставление) заявления об осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок будет препятствовать осуществлению государственной регистрации права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме.

Решили: Полагаем, что правильная позиция изложена в пункте 1 данного вопроса.



По 3 вопросу повестки дня выступили начальники отделов регистрационного блока Управления и Филиала.

**Слушали Зеленину Е.Н.:**

В Управление поступил ответ от начальника Управления Центрального МТУ Росавиации Пастухова В.В. на запрос регистратора по вопросу согласования размещения объекта ИЖС, расположенного в границах полос воздушных подходов и санитарно-защитной зоны аэродрома Белгород (объект расположен в пос. Новосадовый Белгородского района Белгородской области).

В данном письме указано, что во исполнение положения Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ Центральное МТУ Росавиации готово рассмотреть заявку на размещение индивидуального жилого дома. Согласование вышеуказанного объекта возможно при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения.

Решили: Зелениной Е.Н. в срок до 07.05.2018 подготовить и направить письмо в ДИЗО Белгородской области, Департамент строительства и транспорта, Аэропорт г. Белгорода – по приаэродромной территории, сведения о которой внесены в ЕГРН на основании документов, утративших силу.

**Слушали Смелую Е.П.:**

Коллеги, предлагаю обсудить следующий вопрос.

На основании распоряжения администрации о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность, уточняется местоположение границ и площадь ранее учтенного земельного участка. В результате уточнения местоположения границ площадь земельного участка увеличивается более чем на 10% от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН.

Согласно Выписке из ИСОГД градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой находится уточняемый земельный участок, не установлены предельные размеры земельных участков.

На земельном участке расположен ОКС, на который осуществлена государственная регистрация прав.

Предоставление земельного участка осуществляется за счет земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Сведения об уточняемом земельном участке внесены в реестр на основании оценочной описи (перечня).

В соответствии с п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается по решению

государственного регистратора в случае, если в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

Возможно ли осуществление учетных действий в описанной ситуации. Необходимо выработать единую позицию.

Решили: В соответствии с п. 13 ст. 39.15 ЗК РФ в случае, если границы испрашиваемого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Законом № 218-ФЗ, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

- 1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);
- 2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 3) кадастровый номер и площадь испрашиваемого земельного участка;
- 4) **в качестве условия предоставления заявителю испрашиваемого земельного участка уточнение его границ;**
- 5) право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ испрашиваемого земельного участка.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.17 ЗК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

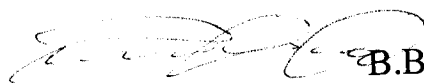
Таким образом, с учетом положений вышеуказанных норм считаем возможным осуществление кадастрового учета объекта недвижимости в рассматриваемой ситуации.

При этом, в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» при отображении информации о предельных размерах земельного участка, должна быть сделана ссылка, в т.ч., на ст. 39.20 ЗК РФ.

В соответствии с п. 70 приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 в разделе межевого плана «Исходные данные» должны быть указаны наименование и реквизиты документов, в соответствии с которыми определялось местоположение границ уточняемого земельного участка.

**Заключительное слово В.В. Червоненко.**

Председатель рабочей группы



В.В. Червоненко

Секретарь



М.Н. Полякова