

**ПРОТОКОЛ**  
**совещания с кадастровыми инженерами по актуальным вопросам**  
**осуществления кадастровой деятельности**

**27.09.2017**

г. Чебоксары, К.Маркса, 56

**от Управления Росреестра по Чувашской Республике:**

Руководитель – Е.В.Карпеева,

заместитель руководителя - Е.В. Дубов,

начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения –  
О.В.Николаева,

начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения –  
Э.М.Николаева,

начальник отдела регистрации земельных участков – Н.В. Павлова,

начальник отдела землеустройства и мониторинга земель, геодезии и картографии -  
С.В. Васюков,

**от филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике – Чувашии:**

заместитель директора – И.Н. Пудова,

ведущий инженер отдела обеспечения ведения ЕГРН – Н.Н. Васильева;

представитель саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров  
Приволжско-Уральского региона» - Николаев А.Ю.

кадастровые инженеры (согласно списку).

**1. Особенности осуществления государственного кадастрового учета  
земельных участков с расположенными на них водными объектами.**

Обратить внимание кадастровых инженеров на внесение дополнения в подпункт 3 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому собственник земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования имеет право строить на нем в том числе пруды, образованные водоподпорными сооружениями на водотоках.

При образовании земельного участка, смежного с водоемом, кадастровым инженерам учитывать требования Водного кодекса Российской Федерации об обеспечении свободного доступа третьих лиц к водным объектам общего пользования.

(См. также пункт 2 протокола совещания Управления Росреестра по Чувашской Республике с кадастровыми инженерами от 27.07.2017).

**2. Особенности осуществления государственного кадастрового учета  
вспомогательных объектов недвижимости.**

Статьей 135 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи.

При строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования выдача разрешения на строительство не требуется (пп.3 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ).

Критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию (определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 декабря 2012 года N ВАС-15260/12). Верховный Суд Российской Федерации (определение от 11 марта 2015 года N 308-ЭС15-1282) также отметил, что вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта.

Рекомендовать кадастровым инженерам:

- при подготовке технических планов на объекты недвижимости вспомогательного использования удостовериться, что на земельном участке, где расположен данный вспомогательный объект, имеется основной объект недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости либо будет зарегистрировано одновременно с правом собственности на вспомогательный к нему объект недвижимости.

### **3. О возможности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов объектов.**

Рекомендовать кадастровым инженерам до заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в отношении таких объектов недвижимости, как различного рода площадки, футбольное поле удостовериться, что такой объект является недвижимостью. Решение об отнесении/неотнесении объекта к недвижимости может быть принято по результатам изучения разрешительной документации.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 38).

В пункте 2 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016, также отмечено, что асфальтобетонное покрытие, не отвечающее признакам самостоятельного сооружения, является улучшением земельного участка, на котором оно размещено, и не подлежит кадастровому учету.

### **4. Вопросы-ответы.**

**Вопрос:** О применении аналитического метода определения координат характерных точек границ земельного участка.

**Ответ:** При использовании аналитического метода определения координат характерных точек границ земельного участка величина средней квадратической погрешности местоположения характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности местоположения характерных точек, используемых для вычислений. В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а

также требований к определению площади здания, сооружения и помещения" (далее - Приказ) средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов должна составлять 0,1 метр. Следовательно, если средняя квадратическая погрешность исходных точек земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, составляет 0,3 метра, использование аналитического метода для определения координат новых точек недопустимо. В данном случае необходимо применить тот метод определения координат, точность которого для определения новых точек будет составлять 0,1 метр.

Таким образом, в случае определения координат новых точек аналитическим методом (например, при разделе земельного участка) необходимо руководствоваться значениями точности определения координат характерных точек границ земельных участков для соответствующих категорий земель и разрешенного использования земельных участков, установленных Приказом и сведениями о средней квадратической погрешности существующих точек, содержащимися в ЕГРН, относительно которых определяются новые точки. В случае если средняя квадратическая погрешность существующих точек выше допустимых значений, определенных Приказом, использовать аналитический метод не допускается.

**Вопрос:** О возможности 1 день в неделю организовывать общение кадастровых инженеров с государственными регистраторами по текущим вопросам кадастровой деятельности.

**Ответ:** Приказом Управления утвержден график личного приема граждан руководством Управления. Разрешить возникшие вопросы по кадастровой деятельности можно на личном приеме у:

руководителя Управления

Карпеевой Екатерины Владимировны – понедельник 14:00-16:00 (каб.412)

заместителей руководителя Управления:

Васильева Татьяна Вячеславовна – вторник 14:00 – 16:00 (каб.412)

Расколова Татьяна Геннадьевна – среда 14:00-16:00 (каб. 409)

Дубов Евгений Владиславович – четверг 14:00-16:00 (каб. 405)

начальников отделов:

понедельник, вторник, четверг, пятница с 14:00 до 16:00 (кабинка №7).

Предварительная запись осуществляется по тел. 62-17-53 либо адресам электронной почты: [21\\_upr@rosreestr.ru](mailto:21_upr@rosreestr.ru), [palata@chts.ru](mailto:palata@chts.ru).

Председательствующий

  
Е.В. Карпеева

Протокол вела

  
О.Н. Левина