

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ**

ПРОТОКОЛ

г. Петрозаводск

19 декабря 2018 года

№ 6/н

рабочей встречи с кадастровыми инженерами

Председательствующий:

Полякова Т.Н., заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия (далее – Управление).

Секретарь:

Колотенко А.С., главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения Управления.

Присутствовали:

от Управления:

Демидова Т.В., главный специалист-эксперт отдела повышения качества данных ЕГРН,

Медведев И.А., начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления,

Минин А.А., и.о. начальника отдела землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии,

Неповинная Я.Я., начальник отдела правового обеспечения.

от филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Карелия (далее – Филиал):

Виноградова И.А., ведущий технолог отдела обеспечения ведения ЕГРН,

Михайлова Е.М., начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий.

Повестка совещания:

1. Уточнение местоположения границ земельных участков.
2. Изменения законодательства в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.
3. Иные вопросы («Круглый стол»).

Полякова Т.Н. приветствовала присутствующих на рабочей встрече, обратила внимание, что в основной причине принятия решений о приостановлении (отказе) осуществления учетных, учетно-регистрационных действий является несоблюдение кадастровыми инженерами требований действующего законодательства при подготовке межевого, технического плана или акта обследования, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета.

Также отметила, что надлежащая подготовка кадастровыми инженерами документов позволит повысить качество предоставляемых государственных услуг Росреестра, а также сократить долю принятых решений о приостановлении (отказе) по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав.

По первому вопросу повестки слушали Виноградову И.А., которая озвучила требования к подготовке межевых планов земельных участков в связи с уточнением местоположения границ земельных участков.

Полякова Т.Н. обратила внимание кадастровых инженеров, что Минэкономразвития России было подготовлено письмо по вопросам, связанным с подготовкой межевых планов земельных участков и осуществлением государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельных участков, в том числе в случаях выявления несоответствия сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о местоположении границ смежных земельных участков их фактическому положению на местности, препятствующего осуществлению государственного кадастрового учета (письмо Минэкономразвития России от 06.11.2018 № 32226-ВА/Д23и).

Также Полякова Т.Н. отметила, что выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные».

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов); являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

- описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания);
- сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Полякова Т.Н. сообщила, что в декабре 2018 года Верховным судом Республики Карелия было признано законным и обоснованным решение

Управления о приостановлении проведения государственного кадастрового учета уточнения местоположения границ земельного участка (площади) при отсутствии в межевом плане обоснования существования границ земельного участка (площади земельного участка) на местности пятнадцать и более лет.

Указанное решение было принято по причине отсутствия в разделе «Заключение кадастрового инженера» исчерпывающего обоснования местоположения уточненных границ земельного участка (увеличения площади уточняемого земельного участка) на местности пятнадцать и более лет представленного межевого плана, а также отсутствия в разделе «Исходные данные» наименования и реквизитов документов (карт (планов), являющиеся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющие собой фотопланы местности, подтверждающие фактическое местоположение границ указанного земельного участка на местности пятнадцать и более лет.

Данная позиция Управления также была поддержана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

По результатам обсуждения первого вопроса повестки, а также вопросов, направленных кадастровыми инженерами на электронную почту Управления, специалистами Управления, Филиала были даны исчерпывающие ответы.

По второму вопросу повестки выступила Неповинная Я.Я., которая отметила, что с 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 340-ФЗ), которым введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее - объект ИЖС) взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, а также изменены отдельные положения Закона о регистрации.

Кроме этого, с 1 января 2019 года вступит в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 217-ФЗ), которым, в частности:

признается утратившим силу Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

исключаются из законодательства понятия «дачный земельный участок», «жилое строение»;

вводится понятие «садовый дом» (пункт 2 статьи 3 Федерального закона № 217-ФЗ);

садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 23 Федерального закона № 217-ФЗ);

виды разрешенного использования земельных участков «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными; земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками (часть 7 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ);

расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами (часть 10 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ).

Со дня вступления в силу Федерального закона № 340-ФЗ (4 августа 2018 г.) в результате изменений Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом», «индивидуальный жилой дом» применяются в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса).

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом № 340-ФЗ в Закон о регистрации, государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС, садовых домов и государственная регистрация прав на них должны осуществляться одновременно на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство. Заявление указанными органами подается в электронном виде, к заявлению должны прилагаться:

уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома;

технический план, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство;

соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС или садовый дом, заключенное между правообладателями земельного участка, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект ИЖС или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома должна быть указана в том числе информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права на созданный объект недвижимости (часть 16 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, указанной выше обязанности. При этом застройщик представляет в орган регистрации прав только заявление, иные документы орган регистрации прав запрашивает в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти или органе местного самоуправления (часть 1.2 статьи 19 Закона о регистрации).

Одновременно часть 1 статьи 26 Закона о регистрации дополнена новыми основаниями для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, связанными с получением органом регистрации прав в установленном порядке, в том числе в качестве ответа на межведомственный запрос:

уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (пункт 58);

информации о том, что уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено (или возвращено без рассмотрения и считается ненаправленным) застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство (пункт 59).

Также Неповинная Я.Я. отметила, что Федеральным законом № 340-ФЗ статья 24 Закона о регистрации дополнена частью 11.1, согласно которой технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается на основании указанной в части 11 статьи 24 Закона о регистрации декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и являются его неотъемлемой частью.

Кроме того, Неповинная Я.Я. обратила внимание кадастровых инженеров на установленный Федеральным законом № 340-ФЗ ряд особенностей применения положений федеральных законов в тех или иных случаях, в том числе с учетом вступления в силу с 1 января 2019 г. Федерального закона № 217-ФЗ.

Полякова Т.Н. отметила, что Минэкономразвития России было подготовлено письмо по вопросам, применению положений Закона о регистрации и Федерального закона № 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС и садовые дома (письмо Минэкономразвития России от 07.11.2018 № 32363-ВА/Д23и).

Также Полякова Т.Н. отметила, что кадастровые инженеры при наличии возражений по принятым решениям о приостановлении осуществления учетных, учетно-регистрационных действий вправе обратиться в апелляционную комиссию по обжалованию решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении (дополнительная информация указана в приложении к данному протоколу).

Кроме того, Полякова Т.Н. отметила, что приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.10.2016 № П/0515 Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» наделено полномочиями по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН (за исключением сведений о содержании правоустанавливающих документов, а также копий документов, помещенных в реестровые дела (тома дел) объектов недвижимости, ведение и хранение которых не осуществляется Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в соответствии с указанным приказом).

На территории республики указанные полномочия по предоставлению сведений из ЕГРН осуществляет Филиал, расположенный по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Первомайский, 33 (далее – Филиал).

Полякова Т.Н. рекомендовала по вопросам, возникающим при получении вышеуказанных сведений из ЕГРН, обращаться в отдел подготовки сведений Филиала по телефону 8(8142) 71-73-47 (доб. 2).

Также Полякова Т.Н., Минин А.А. обратили внимание кадастровых инженеров на методы определения координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Отметили, что были выявлены случаи применения кадастровыми инженерами при проведении кадастровых работ аналитического метода определения координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на

земельном участке при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек объектов недвижимости, позволяющих использовать указанный метод (например, при образовании земельного участка из земель, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ смежных с образуемым земельных участков).

По результатам обсуждения второго вопроса повестки, иных вопросов, заданных в рамках «Круглого стола» кадастровыми инженерами, а также вопросов, направленных кадастровыми инженерами на электронную почту Управления, специалистами Управления, Филиала были даны исчерпывающие ответы.

Полякова Т.Н. поблагодарила участников рабочей встречи за активное участие.

По результатам обсуждения вопросов повестки приняты решения:

1. Кадастровым инженерам принять к сведению и учету в работе озвученную на рабочей встрече информацию; при наличии вопросов (предложений), требующих обсуждения на рабочей встрече, направлять такие вопросы (предложения) на адрес электронной почты Управления: 10_upr@rosreestr.ru.
2. Управлению, Филиалу рассмотреть возможность уведомления кадастровых инженеров при проведении государственного кадастрового учета.

Председательствующий



Т.Н. Полякова

Секретарь



А.С. Колотенко

Приложение
к протоколу рабочей встречи
с кадастровыми инженерами
от 19.12.2018 № б/н

При Управлении создана апелляционная комиссия по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (далее – апелляционная комиссия). Местонахождение апелляционной комиссии: 185910, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Красная, д. 31; адрес электронной почты: 10_urg@rosreestr.ru; телефон для справок: 8(8142)765782.

Согласно пункту 1 статьи 26.1 Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, могут быть обжалованы в административном порядке следующими лицами:

- заявителем или его представителем;
- кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, представленные с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;
- юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, представленные с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.03.2016 № 193 утверждено Положение о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе регистрации прав, перечня и форм документов, необходимых для обращения в апелляционную комиссию, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы (далее – Положение). Положением установлена, в том числе форма заявления об обжаловании решения о приостановлении.

Согласно пункту 35 Положения апелляционная комиссия отказывает в принятии к рассмотрению заявления об обжаловании решения о приостановлении, в том числе в случае, если указанное заявление не соответствует установленной форме.

Заявление об обжаловании решения о приостановлении представляется в апелляционную комиссию в течение 30 дней с даты принятия такого решения. Повторная подача заявления об обжаловании решения о приостановлении в отношении одного и того же решения органа регистрации прав не допускается (пункты 21, 30 Положения).