

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

ПРОТОКОЛ

г. Петрозаводск

25 февраля 2021 г.

№ б/н

рабочей встречи с кадастровыми инженерами

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

Секретарь - специалист-эксперт отдела государственной регистрации недвижимости Управления, Филатова Е.Н.

Присутствовали:

сотрудники Управления:

начальник отдела государственной регистрации недвижимости Медведев И.А.;
начальник отдела правового обеспечения Неповинная Я.Я.

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

заместитель директора - главный технолог Тренин Р.В.

Иные участники: кадастровые инженеры, осуществляющие кадастровые работы на территории Республики Карелия

Повестка рабочей встречи:

1. Об изменениях в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество,
Докладывает: Т.Н.Полякова
2. Пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав

на который представлено заявление, с границами других земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Докладывает: Тренин Р.В.

3. Картометрический метод определения координат характерных точек границ земельных участков,

Докладывает: Тренин Р.В.

4. Иные вопросы («Круглый стол»).

1. Полякова Т.Н. приветствовала присутствующих на рабочей встрече и по первому вопросу сообщила, что 19 декабря 2020 года вступил в силу закон №404 – ФЗ "О внесении изменений в статью 70 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №404-ФЗ, Закон о "дачной амнистии"), продлевающий упрощенный порядок кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость на пять лет - до 1 марта 2026 года.

Так Законом о «Дачной амнистии» внесены изменения в часть 5 статьи 16 Закона №340-ФЗ ("О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"), увеличивающие период применения указанных положений до 01.03.2026, а также изменения в часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации), не только продлевающие период применения данного положения Закона о регистрации до 01.03.2026, но и распространяющие их применение на жилые дома, возведенные (возводимые) на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства, если указанные здания соответствуют параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГкРФ).

Полякова Т.Н. отметила, что в настоящее время, учитывая положения Закона о "дачной амнистии", оформить жилой дом можно и в упрощенном порядке, без подготовки предусмотренных ГкРФ и Законом о регистрации документов (уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании их строительства или реконструкции).

В связи с большим количеством поступающих обращений граждан, кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, территориальных органов Росреестра по вопросам, возникающим в связи с применением положений Закона о "дачной амнистии" Росреестром подготовлено и направлено в адрес территориальных органов, ФГБУ «ФКП

Росреестра» и Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» письмо от 08.02.2021 №13-0775-АБ/21 (далее - Письмо).

По мнению Росреестра, нормы Закона не содержат указаний о том, что положения части 12 статьи 70 Закона о регистрации применяются к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени, соответственно:

- особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные «Дачной амнистией», могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления в силу, независимо от того, было или не было получено ранее разрешение на строительство такого объекта капитального строительства, направлено или не направлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и какое уведомление уполномоченного органа получено в этом случае застройщиком;

- для целей выполнения кадастровых работ - подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2026 не требуется наличие уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом, независимо от периода начала или окончания строительства: в упрощенном порядке или в уведомительном порядке.

Таким образом, по мнению Росреестра, изложенного в Письме, в отношении жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, допускают осуществление:

- одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный объект в случае его создания (строительства), образования в результате реконструкции;

- государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на указанные дома в случае их реконструкции (если в результате такой реконструкции не образуются новые дома, а меняются характеристики объекта);

- государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета, если сведения о здании уже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), в том числе если сведения о жилом доме были внесены в ЕГРН в порядке внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Полякова Т.Н. также отметила, что ранее возникали вопросы относительно документа, необходимого для осуществления государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета в отношении зданий, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН, а именно необходимо ли будет предоставление в орган регистрации прав технического плана, предусмотренного частью 12 статьи 70 Закона о регистрации. Учитывая позицию Росреестра, в упомянутом случае в рамках Закона о «Дачной амнистии» такая необходимость отсутствует.

Кроме того, Полякова Т.Н. осветила актуальную для Республики Карелия тему так называемой «Гаражной амнистии».

Так 26 января 2021 года Государственная Дума в первом чтении приняла законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены» (о «Гаражной амнистии»). Следует отметить, что законопроект «о гаражной амнистии» разработан при участии Росреестра и призван внести ясность в регулирование вопросов оформления прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены.

В настоящее время право собственности на гараж практически в 100% случаев представляется возможным оформить только в судебном порядке. На территории Республики Карелия получила широкое распространение практика обращения членов гаражно-строительных кооперативов в суды общей юрисдикции с исками о признании права собственности на гаражные боксы. В большинстве случаев суды удовлетворяют заявленные требования, после чего члены гаражно-строительных кооперативов обращаются за осуществлением государственного кадастрового учета (при необходимости) и за регистрацией права собственности на гаражные боксы на основании вступивших в законную силу решений судов о признании права собственности.

По второму вопросу повестки выступил Тренин Р.В., сообщив, что в соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав является пресечение границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление с границами другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

При этом в законодательстве не раскрыто понятие «пересечение границ земельных участков» и не установлены предельные допустимые значения погрешности расположения характерных точек границ земельного участка для установления такого пересечения.

На практике встречаются случаи, когда одна или несколько точек границ земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы, расположены в пределах границ смежных земельных участков.

Для устранения такого пересечения при заполнении соответствующего раздела межевого плана достаточно в сведения о местоположении границ смежных земельных участков добавить также точки, соответствующие точкам границ земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы, которые попали на границу такого смежного земельного участка, не забывая о процедуре согласования местоположения границ, предусмотренной статьей 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ.

По третьему вопросу повестки слушали Тренина Р.В., который отметил, что в соответствии с пунктом 3 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, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (далее — Требования к точности, начало действия документа 01.01.2021), координаты характерных точек определяются следующими методами:

- 1) геодезический метод;
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) комбинированный метод (сочетание геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (определений);
- 4) фотограмметрический метод;
- 5) картометрический метод;
- 6) аналитический метод.

Под картометрическим методом определения координат понимается определение координат характерных точек по картографическому материалу. Точность определения координат определяется выбором масштаба, формы и вида картографического материала:

- карты (планы), фотокарты, ортофотопланы, созданные в аналоговом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0012 метра в масштабе соответствующей карты (плана), фотокарты, ортофотоплана; (так например к данному карт материалу относятся имеющиеся на территории Республики Карелия ортофотопланы масштаба 1:2000)

- карты (планы), созданные в цифровом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0007 метра в масштабе

соответствующей карты (плана) (к данному карт материалу например относятся имеющиеся на территории республики цифровые навигационные планы городов открытого пользования (ЦНПГ ОП);

- фотокарты, ортофотопланы, созданные в цифровом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0005 метра в масштабе соответствующей фотокарты, ортофотоплана.

Сведения об имеющихся например в федеральном фонде пространственных данных картографическом материале возможно также получить по адресам: <https://cgkipd.ru/opendata/analogue/>, <https://cgkipd.ru/opendata/kartography/>, сведения об отнесения продукции к аналоговой или цифровой - по адресу: <https://cgkipd.ru/service/ffpd/>.

Согласно пункту 38 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков), указываются в межевом плане в соответствии с требованиями, определенными органом нормативно-правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона о регистрации с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений.

Таким образом, при использовании кадастровым инженером картометрического метода определения координат характерных точек границ земельного участка в графе "3" реквизита "2", графе "4" реквизита "3" раздела "Сведения о выполненных измерениях и расчетах" межевого плана необходимо указывать формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков), с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений. Значения средней квадратической погрешности положения характерных точек границ земельных участков в зависимости от использованного картографического материала и его масштаба приведены ниже в таблице.

при Mt=0,0012 (аналоговые ортофотопланы и карты (планы)	при Mt=0,0007 (цифровые карты(планы)	при Mt=0,0005 (цифровые ортофотопланы)	Масштаб
0,6	0,35	0,25	1:500
1,2	0,7	0,5	1:1000
2,4	1,4	1	1:2000
6	3,5	2,5	1:5000
12	7	5	1:10000
30	17,5	12,5	1:25000

Возможность использования картографического материала в зависимости от его вида (аналоговое или цифровое) и масштаба с учетом требований к предельной допустимой точности представлены в следующей таблице:

Категория земель	Установленная 393 Приказом РР допустимая погрешность	при Mt=0,0012 (аналоговые оротофото и карты (планы))	при Mt=0,0007 (цифр карты(планы))	при Mt=0,0005 (цифр оротофото)
1.земли населенных пунктов	0,1	-	-	-
2.земли сельскохозяйственного назначения (лпх, огородничество, садоводство, ИЖС, инд. гараж)	0,2	-	-	-
3.земли промышленности	0,5	-	1:500	1:500, 1:1000
4.земли сельскохозяйственного назначения (за исключением п.2)	2,5	1:500, 1:1000, 1:2000	1:500, 1:1000, 1:2000	1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000
5.земли особо охраняемых территорий и объектов	2,5	1:500, 1:1000, 1:2000	1:500, 1:1000, 1:2000	1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000
6.земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса	5	1:500, 1:1000, 1:2000	1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000	1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000, 1:10000

Таким образом, например, в отношении земель лесного фонда при картометрическом методе теперь невозможно применять аналоговый картографический материал масштаба 1:10000 (например, лесные планшеты), что раньше было возможно.

В рамках «круглого стола» обсуждались вопросы, поступившие от кадастровых инженеров, выполняющих кадастровые работы на территории Республики Карелия.

1. По вопросу кадастрового инженера о том, является ли основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета

здания несоответствие такого здания параметрам, установленным законодательством, предъявляемым к жилому дому, а именно п. 2 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации. Например, если здание состоит из одной большой комнаты, совмещенной с кухней (т.н. студия), а туалет и баня расположены на улице?

Полякова Т.Н. отметила, что в соответствии с действующим законодательством отсутствие технических помещений, санитарных узлов в здании не является основанием для приостановления либо отказа в осуществлении государственного кадастрового учета такого здания.

В тоже время, решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

В соответствии с частью 5 статьи 64 Закона о регистрации не допускается вмешательство в деятельность государственного регистратора прав лиц, не имеющих специальных полномочий, установленных федеральным законом. Лица, оказывающие воздействие на государственного регистратора прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, несут ответственность, установленную федеральным законом.

Также Полякова Т.Н. акцентировала внимание присутствующих на недопустимость подготовки технического плана в целях дальнейшего осуществления государственного кадастрового учета здания, которое фактически не существует либо строительство которого не завершено, а также отметила, что действующее законодательство предусматривает гражданскую ответственность, а также административную и уголовную ответственность за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в документы, подготавливаемые по результатам выполнения кадастровых работ.

2. Вопрос: На нежилое здание зарегистрировано право собственности. Для продажи в здании создано несколько нежилых помещений и помещения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания всех остальных помещений в здании. Как регистрируются права на помещения вспомогательного использования?

- По данному вопросу Полякова Т.Н. пояснила, что применение в рассматриваемом случае четкой аналогии с жилищным законодательством не представляется возможным. Данный вопрос требует дополнительного законодательного регулирования.

При необходимости передачи в аренду части здания возможно осуществить постановку на кадастровый учет такой части здания на

основании технического плана с одновременной регистрацией аренды на часть здания.

В соответствии с частью 3 статьи 40 Закона о регистрации при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание, сооружение может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений в таких здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Государственный кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Следует обратить внимание, что в данной норме упоминается имущество общего пользования. При этом такое понятие для нежилых зданий в иных нормах законодательства не упоминается.

Таким образом, в отношении помещений, расположенных в нежилом здании и относящихся к общему имуществу, возможны, например, такие варианты:

- оформления сервитута для пользования помещением лицами, не являющимися собственниками такого помещения;
- продажа доли в праве на такое помещение с последующем заключением соглашения о порядке пользования таким помещением.

3. По вопросу о порядке действий при выявлении пересечения образуемого земельного участка с границами лесничества Тренин Р.В. пояснил, что в реестре границ содержатся сведения о границах лесничеств, которые также отображаются на публичной кадастровой карте, для отображения которых необходимо подключить слой «Зоны и территории». При выявлении реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о границах лесничества заинтересованное лицо может направить в Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз) такие сведения с целью исправления ошибки, приложив документы, подтверждающие наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах соответствующего лесничества.

По результатам обсуждения вопросов рекомендовано кадастровым инженерам принять к сведению озвученную на рабочей встрече информацию; принимать активное участие в рабочих встречах и при наличии

вопросов (предложений), требующих обсуждения на рабочей встрече, направлять такие вопросы (предложения) на адрес электронной почты Управления: 10_upr@rosreestr.ru.

Председательствующий



Т.Н. Полякова

Секретарь



Е.Н. Филатова