

**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

27 июня 2019 года

№ б/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.

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

Медведюк Н.В., начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН.

Иные участники:

Васильева А.С.,

Григорьев А.И.,

Исаков А.Л.,

Исакова О.В.,
Канноев Е.В.,
Качанов А.О.,
Кинкович С.А.,
Корзин Е.Г.,
Лебедева Е.В.,
Лемешева У.А.,
Малеревич Н.И.,
Мартынова Е.С.,
Мишинова Т.А.,
Мыльников Н.И.,
Овсянников Л.Н.
Попов М.А.,
Селиванова Е.Н.,
Стрельникова М.Е.,
Хеглунд А.Л.,
Шишова Ю.А.

Повестка совещания:

1. Типичные ошибки кадастровых инженеров, допускаемые при подготовке технических, межевых планов, актов обследования.
2. Иные вопросы («Круглый стол»).

Полякова Т.Н. приветствовала присутствующих на рабочей встрече, обратила внимание, 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 Медведюк Н.В., которая озвучила типичные ошибки кадастровых инженеров, допускаемые при подготовке технических, межевых планов, актов обследования:

1. Отсутствие обоснования существования границ земельного участка.

Так, в соответствии с требованиями, установленными частью 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации), а также требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования), при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их

местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В соответствии с положениями Требований в указанном случае, 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 Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе «Исходные данные», указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

В случае, если в распоряжении заказчика, а также кадастрового инженера, осуществляющего проведение кадастровых работ, отсутствуют указанные документы или вышеуказанные карты (планы), то целесообразно заказчику (правообладателю) обратиться в суд с заявлением об установлении факта существования данного земельного участка на местности пятнадцать и более лет в таких границах и площади.

2. В межевом плане не указаны кадастровые номера объектов капитального строительства, расположенные на земельном участке (пункт 35 Требований).

При наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

При отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости в данных реквизитах приводятся ранее присвоенные государственные учетные

номера (инвентарные или условные), содержащиеся в том числе в документах, имеющих в распоряжении заказчика кадастровых работ. Реквизиты документов, содержащих информацию о ранее присвоенных государственных учетных номерах, указываются в разделе «Исходные данные», в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится информация об отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости.

Медведюк Н.В. отметила, что в целях исключения случаев не указания в межевом плане сведений о кадастровых номерах объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, необходимо использовать при подготовке межевого плана актуальные сведения ЕГРН.

3. Границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона о регистрации).

Медведюк Н.В. рекомендовала кадастровым инженерам в данном случае использовать актуальные сведения ЕГРН; при выявлении реестровых ошибок в описании местоположения границ смежных земельных участков проводить соответствующие работы по их исправлению (при наличии возможности).

Полякова Т.Н. обратила внимание кадастровых инженеров, что проведение работ по исправлению реестровых ошибок в записях ЕГРН ведет к повышению качества и достоверности данных ЕГРН.

4. Ошибки, связанные с согласованием местоположения границ земельных участков (отсутствуют документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя на согласование границ земельного участка).

Медведюк Н.В. отметила, что указанные документы перечислены в части 4 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ).

Так, от имени указанных в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

При этом в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего

имущества указанных собственников), представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения - решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц), представитель садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества - решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (если соответствующий смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и является имуществом общего пользования товарищества). В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется.

Также Меведюк Н.В. отметила, что одной из распространенных ошибок кадастровых инженеров являются содержащиеся в межевом плане противоречия между сведениями, указанными в разделе о смежных земельных участках, и сведениями, содержащимися в Акте согласования местоположения границ.

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

Полякова Т.Н. отметила, что деятельность Управления ориентирована на достижение показателей, установленных целевыми моделями упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества», «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» (далее - ЦМ ГКУ), утвержденными Распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р.

Полякова Т.Н. обратила внимание кадастровых инженеров на некоторые факторы (этапы) реализации ЦМ ГКУ, а именно: «Учет в ЕГРН земельных участков с границами, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации»; «Срок подготовки межевого и технического планов, акта обследования»; «Профессионализм участников кадастрового учета»; «Внесение в ЕГРН сведений о границах административно-территориальных образований».

Полякова Т.Н. рекомендовала кадастровым инженерам осуществлять проверку межевых и технических планов, актов обследования с

использованием сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» на официальном сайте Росреестра.

Кроме того, Полякова Т.Н. отметила, что в соответствии с распоряжением Правительства Республики Карелия от 30.01.2019 № 67р-П «Об утверждении перечня территориальных органов федеральных органов исполнительной власти в Республике Карелия, органов исполнительной власти Республики Карелия и организаций, ответственных за улучшение показателей Республики Карелия в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации» Управление входит в перечень органов государственной власти ответственных за улучшение показателей Республики Карелия в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации (далее – Национальный рейтинг) по фактору «Эффективность процедур постановки земельного участка на кадастровый учет и качество территориального планирования» по показателю «Среднее время прохождения процедуры постановки на кадастровый учет».

По данному показателю среднее время прохождения процедуры постановки на кадастровый учет земельного участка составляет 52 рабочих дня. При этом согласно данным ведомственной отчетности средний срок осуществления государственного кадастрового учета в целом за 2018 год составляет 5 рабочих дней.

Полякова Т.Н. отметила, что процедура кадастрового учета не ограничивается непосредственно кадастровым учетом, в процедуре задействованы также и другие лица, организации, органы власти.

При расчете данного показателя учитывается количество рабочих дней от начала процедуры проведения кадастровых работ в отношении земельного участка до получения подтверждения внесения соответствующих сведений (изменений) в ЕГРН для одного респондента, исключая время ожидания по инициативе заявителя и/или из-за непредставления полного пакета документов, необходимых для проведения процедуры.

Полякова Т.Н. обратила внимание кадастровых инженеров, что респондентами являются юридические лица, проходившие процедуру постановки земельного участка на кадастровый учет или процедуру кадастрового учета изменений земельного участка (постановка на государственный кадастровый учет/государственный кадастровый учет изменений).

Полякова Т.Н. сообщила, что Управление не имеет прямой возможности повлиять на сокращение срока, учитываемого при расчете данного показателя, поскольку большую часть учитываемого срока составляют временные интервалы, не зависящие от действий Управления.

Полякова Т.Н. отметила, что Законом № 221-ФЗ не установлены какие-либо предельные сроки для выполнения кадастровым инженером землеустроительных работ.

Существенным условием договора подряда на выполнение кадастровых работ является срок выполнения кадастровых работ, который определяется заказчиком кадастровых работ и кадастровым инженером при заключении договора подряда. Данный срок не зависит от Управления.

Полякова Т.Н. обратила внимание кадастровых инженеров на важность улучшения показателей Республики Карелия в целях повышения инвестиционной привлекательности региона.

По вопросу продления «дачной амнистии» **Полякова Т.Н. отметила**, что в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации был внесен законопроект № 707989-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (О «дачной амнистии»)», предусматривающий продление до 1 марта 2022 года сроков осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой дом, жилое строение, садовый дом, созданные на земельном участке, предоставленном гражданину до дня вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) для ведения садоводства или дачного хозяйства, на основании технического плана указанного объекта недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. Предоставление предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации уведомления о планируемом строительстве или реконструкции и уведомления об окончании строительства или реконструкции в данном случае не требуется. Сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона о регистрации.

Также Полякова Т.Н. отметила, что указанным законопроектом предлагается установить в отношении домов, строительство которых начато до вступления в силу Закона № 340-ФЗ, возможность использования упрощенного уведомительного порядка.

Так, гражданин, которому земельный участок предоставлен для ведения садоводства или дачного хозяйства и на котором до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения вправе уведомить об окончании строительства уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в порядке, предусмотренном частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом положения Градостроительного кодекса Российской Федерации в части уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или

садового дома не применяются. Сведения о соответствующем объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании декларации, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона о регистрации.

В настоящее время указанный законопроект находится на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации (законопроект принят в первом чтении; представление поправок к законопроекту).

Также Полякова Т.Н. отметила, что Управление дополнительно уведомит кадастровых инженеров о принятии данного законопроекта.

Медведюк Н.В. проинформировала кадастровых инженеров о размещении 25.04.2019 на официальном сайте Росреестра актуализированной XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа (ТР_v06).

Медведюк Н.В. сообщила о необходимости использования с 26.06.2019 в работе XML-схему ТР_v06 при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, а также о нововведениях данной версии XML-схемы.

Также Полякова Т.Н. отметила, что по вопросам обновления (отображения) сведений на публичной кадастровой карте следует обращаться в отдел эксплуатации информационных систем Управления по телефону 8(8142)76-97-25 (Нестеров Александр Викторович, начальник отдела); в отдел повышения качества данных ЕГРН Управления по телефону 8(8142) 76-93-27 (Демидова Татьяна Викторовна, главный специалист-эксперт отдела).

По результатам обсуждения иных вопросов, заданных в рамках «Круглого стола» кадастровыми инженерами, 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 рекомендовано 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.

Председательствующий

Т.Н. Полякова

Секретарь

А.С. Колотенко