

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
(Управление Росреестра по Краснодарскому краю)

ПРОТОКОЛ

проведения встречи руководства Управления Росреестра по
Краснодарскому краю (Управление) и филиала ФГБУ «ФКП
Росреестра» по Краснодарскому краю (Филиал) с кадастровыми
инженерами Северной группы*

Краснодар

25 мая 2018 года

№1

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Заместитель руководителя Управления

С.Л. Осипов

СОПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Директор Филиала

А.А. Долгов

СЕКРЕТАРЬ

специалист-эксперт отдела организации,
мониторинга и контроля Управления

Т.В. Горзолия

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Заместитель руководителя Управления

Т.П. Пономаренко

Заместитель директора Филиала

А.И. Власенко

Заместитель директора Филиала

З.Н. Кадошникова

Заместитель директора – главный технолог Филиала

И.М. Сулим

Помощник руководителя Управления

И.О. Журавлев

Помощник руководителя Управления

В.В. Бовша

Начальник отдела землеустройства,
мониторинга земель и кадастровой оценки
недвижимости Управления

В.А. Щукин

Начальник отдела контроля
и анализа деятельности Филиала

С.И. Галацан

Заместитель начальника отдела организации,
мониторинга и контроля Управления

А.Ю. Саркисов

Начальники (и.о. начальников), заместители начальников территориальных (межмуниципальных) отделов Управления Северной группы, утвержденной совместным приказом Управления и Филиала от 14.05.2018 № П/146-117-П «О проведении встреч Управления Росреестра по Краснодарскому краю и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому с кадастровыми инженерами в 2018 году»

Кадастровые инженеры Северной группы*

Представитель А СРО "Кадастровые инженеры" подразделение по Краснодарскому краю

Представители муниципальных образований Краснодарского края (Славянский, Красноармейский, Туапсинский, Щербиновский, Абинский, Тихорецкий районы, г.Краснодар)

* утверждена совместным приказом Управления и Филиала от 14.05.2018 № П/146-117-П «О проведении встреч Управления Росреестра по Краснодарскому краю и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому с кадастровыми инженерами в 2018 году»

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Вступительное слово председателя встречи.
2. Вступительное слово сопредседателя встречи.
3. Вопрос «О некоторых аспектах ведения гражданами садоводства и огородничества с 1 января 2019».

4. Вопрос об особенностях взаимодействия органа регистрации права с кадастровыми инженерами. Повышение уровня качества работы кадастровых инженеров.

5. Вопрос «Основные ошибки кадастровых инженеров, допускаемых при подготовке технических и межевых планах, препятствующие проведению единой учетно-регистрационной процедуры».

6. Вопрос «Об особенностях предоставления исходной геодезической основы, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства».

7. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.

СЛУШАЛИ: вступительное слово председателя встречи.

ВЫСТУПИЛИ: С.Л. Осипов открыл встречу.

СЛУШАЛИ: вступительное слово сопредседателя встречи.

ВЫСТУПИЛИ: А.А. Долгов

Начиная сегодняшнее совещание, я хочу по старой традиции осветить изменения действующего законодательства в сфере государственной регистрации прав, кадастрового учета и кадастровой деятельности, произошедшие с начала 2018 года.

Считаю целесообразным акцентировать внимание на нормативно-правовых актах, непосредственно относящихся к кадастровой деятельности, и уже вступивших в законную силу, итак:

1) **Федеральным законом от 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»** урегулированы вопросы подготовки и утверждения документов территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации.

Установлено, что схема территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации относится к документам стратегического планирования, разрабатываемым на уровне субъекта Российской Федерации в рамках планирования и программирования.

Федеральным законом определено содержание документа территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации

Федерации, установлен порядок подготовки, согласования и утверждения соответствующей схемы территориального планирования.

Предусмотрены особенности подготовки и утверждения схем территориального планирования города федерального значения Москвы и Московской области, города федерального значения Санкт-Петербурга и Ленинградской области, города федерального значения Севастополя и Республики Крым, определяются предмет и порядок согласования и утверждения генерального плана города Москвы.

Кроме того, из числа объектов землеустройства исключаются территории населенных пунктов, территориальные зоны, а также части таких территорий и зон, при этом предусматривается, что сведения о границах названных территорий и зон должны вноситься в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного взаимодействия.

2) Письмо Росреестра от 17.01.2018 №01-00357-ГЕ/18 «Об установлении или изменении границ территориальных зон»

Росреестром даны разъяснения для кадастровых инженеров об особенностях установления и изменения границ территориальных зон.

3) Еще один важный документ, издание и принятие которого было очевидным, это **Федеральный закон от 28.02.2018 № 36-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**.

Настоящим Федеральным законом продлен до 2020 года упрощенный порядок регистрации прав на собственные дома, известный как «дачная амнистия». Соответствующие изменения внесены в Федеральные законы «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» и «О государственной регистрации недвижимости».

Кроме того, законом продлевается до 2020 года возможность установления регионами предельных максимальных цен кадастровых работ. Эта мера позволит предотвратить необоснованное завышение стоимости на кадастровые работы.

Далее хочу обратить ваше внимание на:

4) Письмо Росреестра от 13.02.2018 № 07-01460-МС/18 «О реализации функции государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров»

Настоящим письмом разъясняются процедуры госнадзора за деятельностью СРО кадастровых инженеров, а также описаны требования к содержанию информации о нарушителе.

Поводом для обращения регулятора послужили результаты внеплановых проверок территориальными органами Росреестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (СРО КИ) в 2017 году. Как сообщает Росреестр, за отчетный период в СРО КИ направлялась информация о типичных нарушениях, которые были выявлены в деятельности кадастровых инженеров при подготовке межевых, технических планов, актов обследования. Однако такие сообщения содержали общую

информацию, без упоминания конкретного исполнителя работ и перечня норм, которые были им нарушены.

Теперь от региональных специалистов Росреестра требуется направлять в СРО КИ данные, которые в обязательном порядке содержат Ф.И.О. кадастрового инженера, нормы нормативно-правовых актов в области кадастровых отношений, которые им нарушены, а также сведения, идентифицирующие объект недвижимости, в отношении которого проведены кадастровые работы с нарушениями. Собранную информацию рекомендовано обобщать, группировать по саморегулируемым организациям и рассылать, чтобы СРО КИ провели контрольные мероприятия в отношении своих членов. В случаях, когда СРО, получив информацию от территориального подразделения регулятора, необоснованно откажется от своих контролирующих и надзорных функций или не реализует их в установленный законодательством срок, ей грозит внеплановая проверка.

Росреестр напоминает также, что основаниями для проведения внеплановой проверки СРО КИ являются поступившие в орган государственного надзора обращение или жалоба на действия (бездействие) СРО КИ, нарушающие требования Федерального закона «О кадастровой деятельности», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также имеющиеся в документах СРО КИ, представленных в орган государственного надзора, несоответствия таким требованиям. Данные об организации, проведении и результатах внеплановых проверок вносятся в единый реестр проверок и Автоматизированную информационную систему «Реестр СРО» Росреестра.

Закончить обзор изменения законодательства в сфере кадастровой деятельности хочу Информацией Росреестра о новой функции в «Личном кабинете» на сайте Росреестра

Росреестром реализована возможность извещения через официальный сайт Росреестра участников долевой собственности о продаже одним из собственников своей доли в случае, когда число сособственников более 20.

За публикацию на сайте Росреестра извещения плата не взимается. Разместить такое извещение собственник может через «личный кабинет», вход в который осуществляется с главной страницы сайта Росреестра. Новая функция в «личном кабинете» Росреестра позволит собственникам недвижимости экономить время и средства в случае продажи ими доли в праве общей собственности.

Публикация извещения осуществляется собственником из «личного кабинета» сайта Росреестра путем заполнения специальной формы.

Участникам долевой собственности на объект недвижимости, у которых активирован «личный кабинет», в течение трех дней с даты размещения извещения о продаже одним из собственников своей доли будет направлено уведомление о публикации такого извещения.

Напомню, что:

- с помощью сервиса «личный кабинет» на сайте Росреестра также можно подать заявление и документы на регистрацию прав, кадастровый учет, а также на кадастровый учет и регистрацию прав в рамках единой процедуры;

- только в личном кабинете можно получить ключ доступа к ФГИС ЕГРН, посредством которого сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) можно получить в самое короткое время.

- кроме того, в личном кабинете правообладатель может подать заявление на исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН об объекте недвижимости, а также заявить о внесении в ЕГРН записи о невозможности проведения любых действий с его недвижимостью без его личного участия.

Для авторизации в личном кабинете Росреестра используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации.

СЛУШАЛИ: О некоторых аспектах ведения гражданами садоводства и огородничества с 1 января 2019, в виде презентации в электронном виде (презентация в Приложение).

ВЫСТУПИЛИ: З.Н. Кадошникова

СЛУШАЛИ: Об особенностях взаимодействия органа регистрации права с кадастровыми инженерами. Повышение уровня качества работы кадастровых инженеров.

ВЫСТУПИЛИ: И.О. Журавлев

По результатам анализа установлено, что на территории края имеются многочисленные факты нарушений прав потребителей, потребителей работ и услуг, выполняемых кадастровыми инженерами.

В соответствии с действующим законодательством основанием для проведения кадастровым инженером кадастровых работ является договор подряда на выполнение кадастровых работ, заключенный между кадастровым инженером и заказчиком работ – потребителем услуг, предоставляемых кадастровым инженером (ст.35 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности)).

Результатом выполнения кадастровым инженером кадастровых работ и оказания услуг является подготовка документов, являющихся основанием для совершения учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, (межевой план, технический план, акт обследования).

В соответствии с частями 1 статей 22 и 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) межевой, технический план представляют

собой документ, который подготавливается в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов и содержит необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения (далее – ЕГРН) об объектах недвижимости, частях объектов недвижимости.

Согласно смыслу вышеприведенной нормы закона кадастровый инженер по результатам кадастровых работ должен подготовить и передать заказчику документ, который будет содержать сведения необходимые для внесения в ЕГРН. Цель подготовки межевого, технического плана, исключительно для внесения сведений в ЕГРН.

Законом о кадастровой деятельности на кадастрового инженера возложена обязанность соблюдения требований данного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдения стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров (ч. 2 ст. 29.1 Закон о кадастровой деятельности).

Согласно частям 1, 2 ст. 29 Закон о кадастровой деятельности, кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации (далее – СРО) кадастровых инженеров. Что бы стать членом СРО кадастровый инженер должен иметь высшее образование по специальности или направлению подготовки, а также сдать теоретический экзамен, подтверждающий наличие профессиональных знаний, знаний законодательства в указанной сфере, необходимых для осуществления кадастровой деятельности.

Согласно пункта 1 ст. 29.2. Закона о кадастровой деятельности кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастровой деятельности кадастровый инженер обязан сообщить заказчику кадастровых работ или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в выполнении кадастровых работ в срок не более чем три рабочих дня с даты возникновения или установления таких обстоятельств.

На практике сложилась ситуация, когда в ходе выполнения кадастровых работ и подготовке межевого, технического плана кадастровыми инженерами выявляются причины препятствующие внесению сведений в ЕГРН в силу прямого указания закона (основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета по ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации). Например: вопреки указанным требованиям

закона кадастровыми инженерами подготавливаются межевые планы на земельные участки являющиеся предметом работ, имеющие пересечения с границами смежных земельных участков, границами населенного пункта, муниципального образования, либо один из смежных землепользователей отказывается согласовывать границы земельного участка и имеется гражданско-правовой, земельный спор, которые рассматриваются исключительно в судебном порядке, либо форма и содержание межевого, технического плана не соответствует требованиям законодательства, что препятствует внесению сведений в ЕГРН.

Согласно ст. 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении: качества и потребительских свойств товара, результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей.

Вместе с тем, в нарушении вышеуказанных требований закона, кадастровые инженеры подготавливают межевой, технический план и отдают его заказчику, осознавая, что данные документы, в силу требований федерального законодательства не могут являться документами послужившими основанием для внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, так как содержат сведения и данные препятствующие проведению учетных действий.

Таким образом, кадастровые инженеры указанными действиями вводят в заблуждение, обманывают заказчика и потребителя кадастровых работ и услуг, оказывают услугу и выполняют работы ненадлежащего качества, по результатам которых заказчик не получает результат и не достигает цели кадастровых работ, а именно внесение сведений в ЕГРН.

С целью создания значимости и ценности подготовленного кадастровыми инженерами документа, у заказчика работ формируется мнение, что подготовленный межевой, технический план необходим для обращения в суд, в том числе после получения формального приостановления или отказа в осуществлении учетно-регистрационных действий органом регистрации прав, якобы необходимого для обращения в суд и решения гражданско-правового, земельного спора возникшего между несколькими субъектами правоотношений, что не соответствует требованиям закона.

Так, нормами Закона о регистрации установлено, что межевой, технический план подготавливаются исключительно для предъявления их в орган регистрации прав (Росреестр) для последующего внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН. Таким образом, ни одной нормой федерального законодательства не установлено требование или возможность подготовки межевого, технического плана для предъявления в суд. Отказ или приостановление осуществления государственного кадастрового учета не является документом необходимым или требуемым в соответствии с

федеральным законодательством для предъявления в суд, в том числе в гражданско-правовых спорах.

Согласно ч.9 ст. 26 Закона о регистрации Решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, могут быть обжалованы в порядке, установленном статьей 26.1 Закона о кадастровой деятельности.

Частью 1 статьи 26.1 Закона о кадастровой деятельности установлено, что решение о приостановлении осуществления кадастрового учета или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета (далее - решение о приостановлении), могут быть обжалованы в административном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план представленные в установленном порядке с заявлением о кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в апелляционную комиссию, созданную при федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальных органах (далее - орган регистрации прав) в установленном настоящей статьей порядке (далее - апелляционная комиссия). При этом обжалование решения о приостановлении в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию.

Таким образом, решение органа регистрации прав о приостановлении осуществления кадастрового учета или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, может быть признано незаконным только на основании решения апелляционной комиссии или решения суда. Следовательно, решения о приостановлении осуществления кадастрового учета, в которых регистратором выявлены нарушения законодательства, в документах подготовленных кадастровым инженером, имеют юридическую силу и не подлежат повторному доказыванию.

Заказчиками работ чаще выступают физические лица. Соответственно, кадастровые инженеры путем введения в заблуждение заказчиков работ получают денежные средства, подготовив межевой, технический план заведомо не соответствующий требованиям закона и при наличии законных оснований и обязанности отказаться от выполнения кадастровых работ, кадастровый инженер не отказывается от них (пунктом 5 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастровой деятельности).