

ПРОТОКОЛ

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

г.Анапа

09.06.2017

№ 7

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Директор

А.А. Долгов

СЕКРЕТАРЬ

Заместитель начальника отдела контроля
и анализа деятельности Филиала

С.И. Галацан

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Заместитель директора Филиала

А.И. Власенко

Заместитель директора Филиала

З.Н. Кадошникова

Кадастровые инженеры Приморской группы*

Представители А СРО "Кадастровые инженеры" подразделение по Краснодарскому краю

Представители СРО Ассоциация «ОКИС» по Краснодарскому краю

Представители муниципальных образований Краснодарского края

* утверждена совместным приказом Управления и Филиала от 01.02.2017 № П/33/36-П «О проведении встреч с кадастровыми инженерами в 2017 году»

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Вступительное слово председателя встречи.

2. «Типичные нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами, при проведении кадастровых работ и мероприятия, осуществляемые филиалом учреждения, для снижения количества приостановок ГКУ (ОКС)».

3. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.

4. «Порядок организации саморегулируемой организацией кадастровых инженеров прохождения физическими лицами стажировки в качестве помощника

кадастрового инженера, направленной на получение физическим лицом под руководством кадастрового инженера практических навыков и опыта работы в подготовке и выполнении кадастровых работ». Докладчик: представитель СРО Ассоциация «ОКИС» по Краснодарскому краю.

1. Выступил директор Филиала А.А. Долгов.

Текст выступления приведен в приложении к настоящему протоколу.

2. Выступила заместитель директора Филиала З.Н. Кадошникова.

3. Ответы на предварительно направленные вопросы кадастровых инженеров.

Вопрос (кадастровый инженер О.В. Неснова): Поступила заявка на изготовление технического плана жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ДНТ "Восход", ул. Космонавта Леонова. В данном случае для проведения кадастровых работ предъявление Разрешения на строительство не требуется. Через пару дней после заключения договора на проведение кадастровых работ, Заказчик предоставил мне адресную справку, в которой адрес объекта кадастровых работ (жилого дома) значился как: Краснодарский край, Анапский район, с. Супсех, ул. Космонавта Леонова. Уже в данном случае необходимо предоставление Разрешения на строительство. Хотя по факту дом уже построен. По данным ППЗ земельный участок, на котором расположен жилой дом, находится в зоне для садоводства и огородничества. Возможно ли в данном случае, изготовление технического плана без разрешения на строительство?

Ответ (З.Н. Кадошникова): Согласно части 7 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ; Закон о регистрации) до 1 марта 2018 года основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на объект индивидуального жилищного строительства, созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или на приусадебном земельном участке (земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства), являются только технический план здания (объекта индивидуального жилищного строительства) и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты индивидуального жилищного строительства. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства (за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке) указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо

декларации об объекте недвижимости (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

Поэтому при осуществлении правовой экспертизы документов, представленных с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрацией права, в части соблюдения вышеназванной нормы, будет проверяться разрешенное использование земельного участка, на котором расположено здание, а не адрес здания.

Если здание с назначением «жилой дом» расположено на земельном участке, разрешенное использование которого предполагает индивидуальное жилищное строительство или ведение личного подсобного хозяйства (в границах населенного пункта), то технический план такого здания необходимо изготавливать с учетом требований части 7 статьи 70 Закона №218-ФЗ (т.е. разрешение на строительство должно быть предъявлено заказчиком кадастровых работ).

Напоминаю, что кадастровый инженер обязан соблюдать требования Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон №221-ФЗ), других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров (пункт 1 части 2 статьи 29.1 Закона №221-ФЗ) и в случае если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов рекомендую воспользоваться пунктом 2 части 1 статьи 29.1 Закона №221-ФЗ и отказаться от выполнения кадастровых работ.

Вопрос (кадастровый инженер В.Ю. Литовченко): *Кадастровым инженером была допущена ошибка при подготовке технического плана - в разделе "характеристика здания" была указана этажность объекта - 2. Однако согласно приложенному техническому паспорту этажность составляет 3 этажа. Кадастровый номер объекта: 23:37:1101003:424. Исправление кадастровой ошибки не прошло. 23-0-1-201/3101/2017-185 от 10.05.2017. Сведения о правах на объект не зарегистрированы, только на помещения в нем. Но помещения состоят на учете согласно сведениям Росреестра без указания здания в котором они расположены. Исходя из опыта, подготавливать технический план на трехэтажное помещение и указывать 2-х этажное здание не имеет смысла. Сумма площадей всех помещений и площадь здания не совпадают, так как регистрировались в разное время. Как исправить ошибку, допущенную при постановке здания в графе этажность при отсутствии права на него?*

Ответ (З.Н. Кадошникова): Коллеги, как бы подробно вы не указывали в вопросе причину реестровой ошибки и ее последствия, от этого не изменится порядок ее исправления, установленный Законом №218-ФЗ.

Воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая

вследствие ошибки, допущенной кадастровым инженером, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав двумя способами:

- при получении документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения. Все способы представления документов установлены Законом №218-ФЗ. В нашем случае (реестровая ошибка в отношении основной характеристики объекта недвижимости) – это заявление о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости, технический план объекта недвижимости, документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости, при отсутствии записей в ЕГРН; лицо, имеющее право обратиться с таким заявлением – собственник объекта недвижимости;
- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки, которое поступает в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия.

Вопрос (кадастровый инженер И.В. Гончарова): *Администрация муниципального образования г-к Анапа в 2015 году постановлением предоставила в собственность земельный участок, расположенный в СНТ «Автомобилист», члену данного СНТ. Данный земельный участок был фактически закреплен за лицом, кому и предоставили с 1991 года (подтверждено протоколом). На данный СНТ существует генплан (организация территории) июня 1990 года. Предоставленный земельный участок не внесен в кадастр недвижимости как ранее учтенный. В кадастре недвижимости также отсутствуют сведения о ранее учтенном земельном участке, предоставленном СНТ «Автомобилист». Как осуществить постановку переданного по Постановлению 2015 года земельного участка, если он не является ранее учтенным и не является ранее учтенным земельный участок предусмотренный некоммерческой организации СНТ «Автомобилист», в границах которого расположен первый? Нужна ли Схема на КПП, если есть генплан (организация территории) июня 1990 года? Нужно ли при постановке прикладывать акт согласования согласованный с председателем СНТ, где граница с территорией общего пользования?*

Ответ (А.И. Власенко): Исходя из норм Земельного кодекса Российской Федерации (части 3 статьи 11.3 и части 4 статьи 11.4) земельный участок, предназначенный для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства, может быть образован из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, путем его раздела с сохранением в измененных границах.

Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется, в том числе на основании одного из следующих документов:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Схема расположения земельного участка).

При этом пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что образование земельных участков из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) в редакции, действовавшей до дня вступления в силу (01.03.2015) Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ), было предусмотрено, что только после утверждения проекта организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (далее – Проект организации и застройки) и вынесения данного Проекта организации и застройки в натуру члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков. При этом Проект организации и застройки утверждается органом местного самоуправления того населенного пункта, на территории которого выделен земельный участок.

Таким образом, члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков без Проекта организации и застройки.

В соответствии с пунктами 8 и 9 статьи 34 Закона № 171-ФЗ до 01.01.2018 допускается утверждение Проекта организации и застройки в соответствии с Законом № 66-ФЗ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 171-ФЗ) и до 01.01.2020 в случае, если такой Проект организации и застройки будет утвержден, раздел земельного участка, предоставленного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с Проектом организации и застройки данной территории. При этом утверждение проекта планировки данной территории и проекта межевания данной территории не требуется.

В свою очередь, согласно пункту 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137) до 31.12.2020 члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан имеют право независимо от даты вступления в

члены указанного объединения приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:

1) земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Закона № 137 для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства указанному объединению либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение;

2) по решению общего собрания членов указанного объединения (собрания уполномоченных) о распределении земельных участков между членами указанного объединения либо на основании другого устанавливающего распределение земельных участков в указанном объединении документа земельный участок распределен данному члену указанного объединения;

3) земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с пунктом 2.8 Закона № 137 в случае, предусмотренном пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137, предоставление земельного участка в собственность гражданина осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Решение), на основании заявления гражданина или его представителя. К указанному заявлению прилагаются:

- схема расположения земельного участка, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории некоммерческого объединения граждан либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);

- протокол общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан (собрания уполномоченных) о распределении земельных участков между членами указанного объединения, иной устанавливающий распределение земельных участков в этом объединении документ или выписка из указанного протокола или указанного документа.

Таким образом, до 31.12.2020 допускается постановка на государственный кадастровый учет земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, на основании Решения и утвержденной указанным решением Схемы расположения земельного участка, при следующих условиях:

1) в ЕГРН содержатся сведения о ранее учтенном земельном участке, предоставленном до дня вступления в силу Закона № 137 (10.11.2001) для ведения

садоводства, огородничества или дачного хозяйства указанному объединению граждан либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение, при этом в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ такого земельного участка.

2) отсутствует утвержденный в установленном порядке проект межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, а также проект организации и застройки территории некоммерческого объединения граждан.

3) земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

С учетом изложенного, филиал учреждения полагает, что образовать земельный участок, предназначенный для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства, возможно путем раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства с сохранением его в измененных границах, на основании проекта межевания территории, утвержденного в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, либо на основании Схемы расположения земельного участка в случаях, установленных пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137, либо на основании Проекта организации и застройки, либо иных документов, подтверждающих распределение земельных участков в садоводческом товариществе. При этом проект организации и застройки либо иные документы, подтверждающие распределение земельных участков в садоводческом товариществе, должны быть заверены в установленном порядке фондодержателем.

Относительно Вашего примера сообщаем, что наличие в ЕГРН земельного участка садоводческого товарищества «Автомобилист» не выявлено.

Также сообщаем следующее.

Согласно части 1 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее – согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (далее – заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ.

Согласно части 4 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, если при уточнении границ земельного участка уточнено местоположение границ смежного с ним земельного

участка, расположенного в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан и относящегося к имуществу общего пользования, от имени собственников данного земельного участка в согласовании местоположения границ вправе участвовать также представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.

Статьей 20 Закона № 66-ФЗ установлено, что органами управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления.

Полномочия председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения определены статьей 23 Закона № 66-ФЗ.

Таким образом, в случае, если при уточнении границ земельного участка уточнено местоположение границ смежного с ним земельного участка, расположенного в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, относящегося к имуществу общего пользования, в согласовании местоположения границ такого земельного участка вправе участвовать председатель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в границах которого расположен данный земельный участок.

Вопрос (кадастровый инженер А.А. Овчаренко): *1. В соответствии с п. 26 ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сведения о кадастровых номерах, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, относятся к основным сведениям об объектах недвижимости (т. е. вносятся в ЕГРН на основании заявления о кадастровом учете изменений).*

В соответствии с протоколом встречи с кадастровыми инженерами от 11.05.2017 г. № 5 (ответ на стр. 4 протокола) при обращении с заявлением о государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с уточнением описания местоположения земельного участка и исключением содержащихся в государственном кадастре недвижимости сведений о кадастровом номере здания, расположенного в пределах земельного участка, в случае осуществления государственного кадастрового учета таких изменений земельного участка, в сведениях кадастра недвижимости о здании также перестанет отражаться сведения о кадастровом номере этого земельного участка.

Вместе с тем вполне может оказаться, что земельный участок, в отношении которого выявлена ошибка в части указания информации о

кадастровом номере здания, расположенного на нем, уже имеет уточненные границы и проводить кадастровые работы по уточнению их местоположения не требуется. При этом согласно действующей XML-схеме атрибут *EntitySpatial* (Описание местоположения) является обязательным, поэтому межевой план, подготовленный для учета изменений только в части исключения сведений о кадастровом номере здания без заполнения атрибута *EntitySpatial* (координат), не пройдет форматно-логический контроль.

1) Прошу к ранее озвученному ответу разъяснить, будет ли проведен кадастровый учет изменений в части исключения из ЕГРН в отношении земельного участка, имеющего уточненные границы и площадь, информации о кадастровом номере здания в случае, если не уточнять его границы (подготовить межевой план на уточнение границ, при этом переписать существующие координаты попарно (*Old* и *New*) не меняя их, указать аналитический метод определения координат и в заключении кадастрового инженера указать, что истинной целью кадастровых работ является исключение сведений о кадастровом номере здания.

2) Такой же вопрос - но теперь предположим, что участок, в отношении которого выявлена ошибка об информации кадастрового номера здания, делится (возможно даже с сохранением исходного земельного участка в измененных границах) или объединяется. Если в сведениях об образуемом и (или) измененном земельных участках сознательно не указать кадастровый номер здания, которого на участке нет и не было (т. е. получим ситуацию, когда на исходном участке, например, было 3 здания, одно из них внесено ошибочно, а на образуемых после раздела участках оказалось по одному зданию, а третье просто пропало), указав данную информацию о выявленной ошибке в разделе "Заключение кадастрового инженера" - какая будет реакция у программного комплекса и у лиц принимающих решение?

Данный вопрос очень важен, так как по предложению филиала ФГБУ "ФКП Росреестра", направленному в адрес органов местного самоуправления, производится массовое внесение в ЕГРН информации о связях между ОКСами и земельными участками. А вследствие огромного объема работ и не очень высокой компетенции (в данном вопросе) лиц, фактически проводящих соотнесение, будет накапливаться много ошибок, которые будут мешать правообладателям корректно продать недвижимость, приобрести у органов местного самоуправления и др.

Ответ (А.И. Власенко): В соответствии с пунктом 26 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в качестве основных сведений об объекте недвижимости вносятся кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок.

Согласно пункту 35 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования к подготовке межевого плана), 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.

Таким образом, сведения о кадастровых номерах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в пределах земельного участка подлежат внесению в межевой план и сведения ЕГРН в обязательном порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе является межевой план, подготовленный кадастровым инженером в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана.

В случае, если в сведениях ЕГРН о земельном участке, имеющем уточненные границы и площадь, содержится ошибка в части указания информации о кадастровом номере здания, расположенного на таком земельном участке (при условии, что сведения о местоположении границ здания отсутствуют в ЕГРН, либо если, по сведениям ЕГРН, здание, информация о местоположении границ которого содержится в ЕГРН, не расположено в границах земельного участка), по мнению филиала учреждения, допускается подготовка межевого плана, в реквизите «1» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» которого возможно указание следующего вида кадастровых работ (если необходимо внести изменения в сведения о земельном участке только в отношении кадастрового номера объекта капитального строительства, расположенного в пределах земельного участка): «изменением сведений о кадастровом номере объекта капитального строительства, расположенного в пределах земельного участка с кадастровым номером _____», при этом в элементе «Conclusion» (раздел «Заключение кадастрового инженера») межевого плана в таком случае необходимо обосновать наличие реестровой ошибки в части указания данной характеристики.

При образовании земельных участков из исходного земельного участка, в том числе, путем раздела исходного земельного участка с сохранением его в измененных границах, в случае, если в сведениях ЕГРН об исходном земельном участке содержится ошибка в части указания информации о кадастровом номере здания, расположенного на таком исходном земельном участке (при условии, что сведения о местоположении границ здания отсутствуют в ЕГРН, либо если, по сведениям ЕГРН, здание, информация о местоположении границ которого, содержится в ЕГРН, не расположено в границах исходного земельного участка), по мнению филиала учреждения, для постановки на государственный кадастровый учет образуемых земельных участков без учета сведений о вышеуказанном здании допускается подготовка межевого плана, в элементе «Conclusion» (раздел «Заключение кадастрового инженера») которого будет обосновано наличие реестровой ошибки в части указания сведений о кадастровом номере здания, расположенного на исходном земельном участке.

В случае, если фактически здание не расположено на земельном участке, при этом, по сведениям ЕГРН, данное здание, информация о местоположении границ которого содержится в ЕГРН, расположено в границах земельного участка, возможно предположить наличие реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ здания, которые подлежат исправлению в порядке, предусмотренном статьей 61 Закона № 218-ФЗ.

Вопрос (кадастровый инженер Е.А. Кузьмин): *Кадастровым инженером по доверенности было сделано обращение на предоставление муниципальной услуги «Предоставление гражданину, являющемуся членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, земельного участка, для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно (аренду)» (далее - Регламент), утвержденный постановлением администрации города Сочи от 15.04.2015 № 1247, по вопросу предоставления земельного участка в садоводческом товариществе.*

1) В заявлении в качестве документа, устанавливающего местоположение испрашиваемого земельного участка, указан проект организации и застройки садоводческого товарищества (с синей печатью, утвержден постановлением администрации, уполномоченными лицами).

В отказе администрации города Сочи говорится что в силу пункта 1 статьи 32 Федерального закона от 15.04.1998 года № 66-ФЗ № «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории. По мнению администрации города Сочи, данные обстоятельства препятствуют определить распределение садовых участков между членами объединения, установить правомерную площадь и конфигурацию

формируемого земельного участка. Также, по мнению администрации, проект организации и застройки не является документом, устанавливающим месторасположение испрашиваемого земельного участка. Выходит, что документы, ранее определявшие организацию и застройку садового товарищества, перестали котироваться в настоящее время.

2) Также в отказе администрации города Сочи говорится, что решение о распределении земельных участков не может приниматься общим собранием членов садоводческого товарищества. В отказе имеется ссылка на пункт 1.1 статьи 21 Закона 66.

Вопросы:

- Если проект организации и застройки садоводческого товарищества не определяет местоположение земельного участка, то каким образом возможно определить местоположение испрашиваемых земельных участков (проект планировки территории и проект межевания территории не в счёт);

- Каким документом осуществляется решение о распределении земельных участков?

Ответ (А.И. Власенко): В соответствии с пунктом 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

- проектная документация лесных участков;

- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса.

При этом пунктом 3 статьи 11.3 ЗК РФ предусмотрено, что исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование, в том числе земельных участков из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам.

Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) в редакции, действовавшей до дня вступления в силу (01.03.2015) Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) было предусмотрено, что только после утверждения проекта организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (далее – Проект организации и застройки) и вынесения данного Проекта организации и застройки в натуре члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого

объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков. При этом Проект организации и застройки утверждается органом местного самоуправления, на территории которого выделен земельный участок.

Таким образом, члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков без Проекта организации и застройки.

В соответствии с пунктами 8 и 9 статьи 34 Закона № 171-ФЗ до 01.01.2018 допускается утверждение Проекта организации и застройки в соответствии с Законом № 66-ФЗ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 171-ФЗ) и до 01.01.2020 в случае, если такой Проект организации и застройки будет утвержден, раздел земельного участка, предоставленного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с Проектом организации и застройки данной территории. При этом утверждение проекта планировки данной территории и проекта межевания данной территории не требуется.

Вопрос (*кадастровый инженер О.В. Неснова*): *С кем и каким способом согласовывать границу уточняемого земельного участка, если смежный земельный участок на Чертеже к свидетельству обозначен по адресу: с. Супсех, ул. Сельская, 55. Право собственности не зарегистрировано. По моим запросам на этот адрес приходят кадастровые выписки на других собственников, так как в настоящее время произошла перенумерация номеров домов на ул. Сельская и теперь это номер: ул. Сельская, 57а.*

Ответ (А.И. Власенко): В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом №221-ФЗ порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Частью 7 статьи 39 Закона № 221-ФЗ предусмотрено, что согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

В соответствии с частью 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ в случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, по которым осуществляется связь с лицом, право которого на объект недвижимости зарегистрировано, а также с лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРН в соответствии с пунктом 7 части 3 статьи 9 Закона № 218-ФЗ, с уведомлением о вручении (при наличии таких сведений в ЕГРН) либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

1) в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

Согласно части 1 статьи 40 Закона № 221-ФЗ результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ земельного участка на обороте листа графической части межевого плана.

Частью 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ установлено, что местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ такого земельного участка личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

Сообщаем, что в случае, если при уточнении границ земельного участка нарушен установленный Законом № 221-ФЗ порядок согласования местоположения

границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с Законом № 221-ФЗ не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным, филиал учреждения принимает решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости по основаниям, указанным в пункте 25 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Необходимо отметить, что в случае согласования местоположения границ уточняемого земельного участка с правообладателем смежного земельного участка, сведения ЕГРН о местоположении (адресе) которого не соответствуют сведениям о местоположении (адресе) земельного участка, содержащимся в документах, предусмотренных частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, в состав приложения межевого плана необходимо включать документы, подтверждающие изменение местоположения (адреса) данного земельного участка.

Вопрос (кадастровый инженер В.В. Адодин): Считаю согласование земель общего пользования с председателем дачных товариществ (СОТ, ДНТ) неправомерным, так как границы дачных товариществ (СОТ, ДНТ) не стоят на ГКУ, границы не определены, отсутствуют условные кадастровые номера. Если я не прав дайте пояснения, при согласовании актов установления границ з.у. с председателями дачных товариществ (СОТ, ДНТ) возникают проблемы: отказываются прописывать свои паспортные данные, не подписывают акт при этом не прописывают отказ (выдвигают претензии к собственникам участка не связанные с установлением границ, т.е. злоупотребляют своим правом подписи), есть СОТ где председатель отсутствует. Возможно ли согласовывать председателя дачных товариществ (СОТ, ДНТ), через средства массовой информации. Если да то дайте правильную формулировку, если нет, то какие ещё есть механизмы согласования границ.

Ответ (А.И. Власенко): Согласно части 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ в СМИ допускается, в том числе в случае, если смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и **относится к имуществу общего пользования.**

Отмечаем, что в соответствии с частью 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с

указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

Вопрос (кадастровый инженер В.В. Адодин): *В кадастровом плане территории (далее – КПП) не прописываются координаты охранных зон. Для проведения раздела на земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107003:423 был заказан КПП от 13.02.2017. №23/ИСХ/17-223417 но в приостановлении по заявлению 23-0-1-47/3002/2017-337 поясняют, что в порядке нормализации базы внесены значения координат характерных точек границы части 23:37:0107003:423/1. Вопрос: кем определялись характерные точки части 23:37:0107003:423/1 и правильно ли они определены и на каком правовом основании они вносились? Также вопрос по повторным приостановлениям, в которых вписывают новые пункты замечаний: когда все пункты замечаний будут прописывать в одном приостановлении?*

Ответ (А.И. Власенко): Приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. N 968» предусмотрено указание в кадастровом плане территории информации о зонах, в том числе с особыми условиями использования территории, а также о местоположении их границах в пределах запрашиваемого кадастрового квартала, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимость.

Известно, что до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) государственный кадастровый учет земельных участков осуществлялся в программном комплексе «Единый государственный реестр земель» (далее – ПК ЕГРЗ).

При конвертации сведений о земельных участках из ПК ЕГРЗ в программный комплекс, в котором осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков с 01.03.2008 и в настоящее время (далее – Программный комплекс), было выявлено значительное количество земельных участков, а также частей земельных участков, границы которых не были перенесены из ПК ЕГРЗ в Программный комплекс. Подобные случаи возникают и в настоящее время и подлежат исправлению.

Одновременно сообщаем, что вопросы **о конкретных** земельных участках и случаях заинтересованные лица вправе представить в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) в виде

письменного обращения либо в порядке личного приема начальнику соответствующего отдела филиала учреждения.

Относительно правомерности принятых решений по итогу рассмотрения заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество заинтересованные лица вправе обратиться в Управление Росреестра по Краснодарскому краю.

В свою очередь, полагаем необходимым отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закона о кадастре) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона о кадастре, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

По мнению филиала учреждения, при уточнении (изменении) местоположения границ земельного участка (в связи с исправлением реестровой ошибки), вне зависимости от изменения его конфигурации (горизонтальных проложений и внутренних углов), границы данного земельного участка подлежат согласованию в случаях, установленных частью 1 статьи 39 Закона о кадастре.

Одновременно сообщаем, что с работниками филиала учреждения, также осуществляющими проверку документов, представленных с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, проводится разъяснительная работа и им указывается на необходимость отражать все причины, являющиеся основанием для принятия отрицательного решения.

В свою очередь, обращаем внимание кадастровых инженеров на необходимость подготавливать межевые планы в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», и должное внимание уделять разделу «Заключение кадастрового инженера» межевого плана при обосновании уточного местоположения границ земельного участка.

Вопрос (кадастровый инженер В.В. Адодин): *На основании каких документов был сформирован земельный участок 23:37:0000000:1387 (для размещения трубопроводов)? Почему данный участок не сформирован как охранный зона. Перекрыл доступ к землям общего пользования к участку 233:37:0811001:1441.*

Ответ (А.И. Власенко): Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0000000:1387 был поставлен на государственный кадастровый учет по итогу рассмотрения межевого плана от 30.10.2014, подготовленного кадастровым

инженером Чугуновым С.М. в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и представленного в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – филиал учреждения) 31.10.2014 с целью возобновления осуществления государственного кадастрового учета по заявлению о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 21.10.2014 № 23-0-1-47/3001/2014-6468.

При рассмотрении документов, представленных по заявлению о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 21.10.2014 № 23-0-1-47/3001/2014-6468, пересечение границ земельного участка с кадастровым номером 23:37:0000000:1387 с границами других земельных участков, сведения о местоположении границ которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), выявлено не было.

Также отмечаем, что исходя из сведений ЕГРН по состоянию на 07.06.2017 земельные участки с кадастровыми номерами 23:37:0000000:1387 и 23:37:0811001:1441 смежными не являются. Кроме того, по сведениям ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 23:37:0000000:1387 частично попадает в охранную зону инженерных коммуникаций «граница охранной зоны ВЛ-10 кВ КтЗ» с учетным номером 23.37.2.47.

Дополнительно сообщаем, что принятие решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в случае отсутствия доступа к земельному участку, который является смежным образуемому (изменяемому) либо уточняемому земельному участку, требованиями действующего законодательства не предусмотрено.

Полагаем необходимым отметить, что порядок исправления ошибок в сведениях ЕГРН, в том числе реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков, определен статьей 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и порядком изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки (приложение № 4), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения ЕГРН, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».

Вместе с тем, однозначно определить наличие (либо отсутствие) реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков без

проведения комплекса работ по повторному переопределению координат характерных точек их границ не представляется возможным.

Действующим законодательством филиал учреждения не наделен полномочиями по определению координат характерных точек границ земельных участков на местности.

В случае выявления кадастровым инженером реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка, такие ошибки могут быть исправлены на основании заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920, и необходимых для кадастрового учета, в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ документов, в том числе указанного в части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ межевого плана, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке». При этом указанные документы должны быть представлены в орган кадастрового учета лицами, указанными в статье 15 Закона № 218-ФЗ.

Реестровые ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков (в случае наличия) могут быть исправлены также на основании соответствующего решения суда.

Вопрос (кадастровый инженер В.В. Петров): *Можно ли при проведении кадастровых работ по перераспределению земельного участка, находящегося в общей долевой собственности физических лиц, и земель, находящихся в муниципальной собственности, образовать не один земельный участок, а два земельных участка? Сканированный образ Чертёжа я прикладываю к данному письму.*

Ответ (А.И. Власенко): Согласно части 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

По мнению филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю, при перераспределении земель и земельного участка может быть образован один земельный участок.

Вопрос (кадастровый инженер В.В. Петров): *Мой вопрос по перераспределению земельного участка, находящегося в собственности физического лица, и земель, находящихся в муниципальной собственности...*

Хочу у Вас спросить, а можно ли в качестве исходного земельного участка, находящегося в собственности физического лица, при таком перераспределении земель использовать не один, а два земельных участка?

То есть, можно ли проводить кадастровые работы в связи с образованием земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0103011:149, 23:47:0103011:424 и земель, находящихся в муниципальной собственности?

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:47:0103011:149 и 23:47:0103011:424 находятся в собственности одного и того же человека (Корнилова Наталья Владимировна). Сканированный образ Чертежа я прикладываю к данному письму.

Недавно я такое перераспределение «притащил» в Управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Новороссийск... меня не поняли и отказали.

А как Вы думаете, имеет ли «право на жизнь» такое перераспределение?

Ответ (А.И. Власенко): В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Порядок перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, определен главой V.4. ЗК РФ.

Проведя комплексный анализ главы V.4. ЗК РФ, по мнению филиала учреждения, образование земельного участка путем перераспределения нескольких земельных участков, находящихся в частной собственности и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не противоречит требованиям действующего законодательства.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 29 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, в том числе в случае, если земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев.

Вопрос (кадастровый инженер В.В. Петров): *При обращении через сайт www.kad23.info через вкладку «Обращение граждан онлайн» уже в течение месяца при отправке запроса выходит ошибка «HTTPStatus 500 – Error while progress multipart form» (скрин с экрана прикладываю к данному письму). После появления этой ошибки, я обновлял страницу, и выходило сообщение «Спасибо, Ваше сообщение получено». Вопрос: наличие данной ошибки позволило ли Вам получить мои обращения? И получу ли я на них ответ?*

Ответ (А.И. Власенко): Ответ подготовлен отделом контроля и анализа деятельности Филиала.

Сайт <http://www.kad23.info> не функционирует с 09.08.2016, информация о чем содержится в протоколе встреч с кадастровыми инженерами от 26.08.2016 № 8.

Ответ на Ваш вопрос: в рамках исполнения пункта 3 приказа ФГБУ «ФКП Росреестра» от 20.05.2016 № П/172 «О введении в промышленную эксплуатацию официального сайта федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет» (далее – приказ № П/172) Филиалом с 31.05.2016 настроена переадресация с сайта Филиала по адресу <http://www.kadastr-23.ru> на сайт ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалов по адресу: www.kadastr.ru. При этом для обеспечения функционирования рубрики «Вопрос-Ответ» сайт филиала был доступен по адресу: <http://www.kad23.info>. Однако согласно поручению ФГБУ «ФКП Росреестра» от 02.08.2016 № 12-2453-ВГ Филиалу указано о нарушении пункта 3 приказа ФГБУ «ФКП Росреестра» от 20.05.2016 № П/172 (т.к. сайт Филиала доступен для пользователей в сети Интернет) и указано на необходимость завершения работ по переадресации сайта Филиала на сайт ФГБУ «ФКП Росреестра». В соответствии с данным поручением «ФКП Росреестра» от 02.08.2016 № 12-2453-ВГ **Филиалом с 09.08.2016 настроена переадресация с сайта <http://www.kad23.info> на сайт www.kadastr.ru**. Необходимо отметить, что на сайте www.kadastr.ru имеется возможность направления обращений в электронном виде с помощью раздела «Обратная связь» – «Обращения граждан онлайн». Однако следует понимать, что такие обращение рассматриваются Филиалом в течение срока, предусмотренного ч. 1 ст.12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» (30 дней со дня регистрации письменного обращения).

Учитывая, что Филиал осуществляет информационное наполнение сайта ФГБУ «ФКП Росреестра» в части региональной информации, относящейся к деятельности Филиала, Филиал не имеет возможности создать на сайте www.kadastr.ru рубрику «Вопрос-ответ». Таким образом, возобновление функционирования рубрики «Вопрос-ответ» не представляется возможным.

Вопрос (кадастровый инженер О.В. Неснова): Я получила из ФГБУ "ФКП Росреестра" Уведомление о непринятых к обработке документах. Выявлено: нет возможности сверить направленный акт согласования и информацию, содержащуюся в электронном образе такого акта согласования, ранее представленного в составе межевого плана, так как в сопроводительном письме не указан кадастровый номер образуемого земельного участка. Поясняю. В январе 2017 г. были сданы 8 актов согласования на вновь образуемые земельные участки. Согласно требованию приказа Минэкономразвития России от 09.06.2016 № 363 «Об утверждении порядка и сроков хранения актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ, а также порядка и сроков их передачи в орган, уполномоченный на

осуществление кадастрового учета объектов недвижимости» (далее - Приказ) в сопроводительном письме был указан кадастровый номер вновь образуемого земельного участка, из земель муниципальной собственности, то есть :ЗУ1. Ни адреса, ни кадастрового номера, который был присвоен по результатам проведения ГКУ, не указывается в сопроводительном письме по требованию Приказа. Тогда каким образом сдавать акты согласования на вновь образуемые земельные участки?

Ответ (А.И. Власенко): Ответ подготовлен отделом обеспечения ведения ЕГРН.

В конкретно рассматриваемом случае направление филиалом учреждения указанных уведомлений ошибочно.

Вместе с тем при поступлении в ОРП актов согласования на земельные участки, образованные из земель, действительно существует проблема с их идентификацией, так как невозможно найти в учетной системе объект недвижимости не зная ни его кадастрового номера, ни его адреса.

В подобных случаях филиал учреждения в телефонном режиме взаимодействует с кадастровыми инженерами в целях уточнения присвоенного кадастрового номера объекту недвижимости, в отношении которого представлен акт согласования.

Для предупреждения возникновения спорных ситуаций исключительно в отношении земельных участков, образованных из земель, рекомендуем кадастровым инженерам в качестве дополнительных сведений указывать кадастровый номер объекта недвижимости, присвоенный после ГКУ.

Дополнительно напоминаем, что акты согласования вместе с сопроводительными письмами подлежат передаче в орган регистрации прав в течение 30 рабочих дней со дня осуществления ГКУ.

В соответствии с требованиями приказа МЭР от 09.06.2016 № 363 сопроводительное письмо к акту согласования должно содержать следующую информацию:

- вид кадастровых работ (уточнение местоположения границ земельного участка, образование земельного участка (участков))
- кадастровый номер земельного участка (в случае уточнения местоположения земельного участка)
- обозначение образуемого земельного участка (в случае образования земельного участка)
- сведения о кадастровом инженере (фамилия, имя, отчество (при наличии)), страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность
- дата подготовки межевого плана
- перечень документов, свидетельствующих о соблюдении установленного 221-ФЗ порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о

согласовании местоположения границ земельного участка (земельных участков) (при наличии).

Если кадастровым инженером были допущены ошибки при подготовке сопроводительного письма, их можно исправить и направить доработанное сопроводительное письмо в срок, предусмотренный для направления актов согласования в ОРП.

Вопрос (кадастровый инженер В.Адодин): *В предоставленных выписках не прописывают собственников земельных участков: сведения №23/047/004/2017-6602 от 31.05.2017, № 23/047/004/2017-4700, от 10.04.2017). Где их брать?*

Ответ (А.И. Власенко): **Ответ подготовлен отделом обеспечения ведения ЕГРН.**

В результате анализа представленных с вопросом документов, было установлено, что в одном случае кадастровым инженером была запрошена выписка о характеристиках ОН в отношении земельного участка, который является обособленным, входящим в состав единого землепользования. Для получения выписки, содержащей сведения о правах необходимо подать запрос непосредственно на единое землепользование.

Во втором случае в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости, при этом в АИС ГКН содержатся сведения о ранее возникшем праве, носящие справочный характер.

Действительно, сегодня сложилась такая ситуация, когда при предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, по запросу в виде выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, когда в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах, но при этом содержатся сведения о ранее возникших правах до 1998 года, раздел 2, в котором содержатся сведения о правах, выводится пустым. При этом в реквизите «Особые отметки» раздела 1 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» выписки из ЕГРН указываются слова: «Сведения, необходимые для заполнения раздела 2, отсутствуют».

Данный факт (отсутствие соответствующей технической возможности) обусловлен тем, что в настоящее время реализация положений Закона о регистрации осуществляется в условиях эксплуатации унаследованных информационных систем кадастра недвижимости (УИС КН) и регистрации права (УИС РП) (АИС ГКН и АИС «Юстиция» соответственно).

В качестве ответов на вопросы, относительно указанной проблемы при формировании выписок из ЕГРН, на Портале технического и методологического обеспечения ФГБУ «ФКП Росреестра», была размещена информация о том, что в сформированном в УИС КН актуальной версии xml-файле выписки ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости, который передается в УИС РП для формирования окончательного варианта исходящего документа, содержится вся

информация об объекте недвижимости в соответствии со схемой, в том числе присутствует информация об имеющихся в АИС ГКН записях о правах.

При этом на сегодняшний день при визуализации xml-файла, сформированного в УИС КН (с использованием визуализатора, разработанного Ай-Теко), информация о правах не отображается.

Информация о правах в визуализированном документе отображается, если xml-файл сформирован в УИС РП и содержит информацию о правах в блоке ReestrExtract, то есть только те права, которые содержатся непосредственно в УИС РП. Информация о правах, имеющихся в УИС КН, но отсутствующих в УИС РП, не учитывается при подготовке финального xml-файла в УИС РП.

Данная ситуация также рассматривалась на совещании в Росреестре (12.04.2017), на котором было принято решение о реализации обеспечения включения в выписки из ЕГРН об объекте недвижимости – в реквизит «Особые отметки» сведений о возникших до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вещных правах на объект недвижимости, учтённый в государственном кадастре недвижимости до вступления в силу Закона о регистрации, если права на такой объект недвижимости не зарегистрированы в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН. Однако до сих пор такая техническая возможность не реализована.

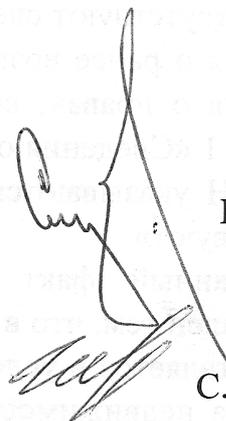
В качестве альтернативного выхода можно предложить зарегистрировать ранее возникшие права, для их отображения в ЕГРН, после чего станет возможным их визуализация на выписке ЕГРН.

УТВЕРЖДЕНО:

И.о. директора

СЕКРЕТАРЬ

Заместитель начальника отдела
контроля и анализа деятельности Филиала



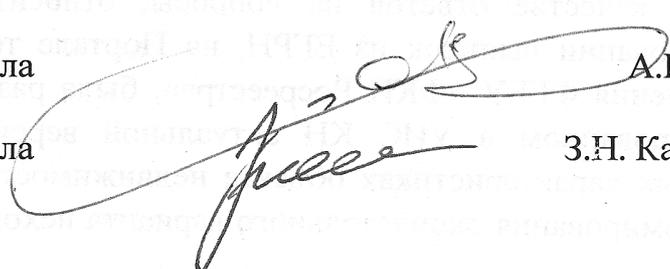
И.М. Сулим

С.И. Галаев

СОГЛАСОВАНО

Заместитель директора Филиала

Заместитель директора Филиала



А.И. Власенко

З.Н. Кадошникова

**Текст выступления директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю А.А. Долгова**

Добрый день, уважаемые коллеги!

По традиции хочу начать сегодняшнее совещание с обзора изменений действующего законодательства в сфере государственной регистрации прав, кадастрового учета и кадастровой деятельности, произошедшие за последние две недели, итак:

29.05.2017 в справочной правовой системе «КонсультантПлюс» размещены следующие проекты Федеральных законов:

1. «О внесении изменений в статью 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статью 18 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», в котором Минэкономразвития России предложены уточнения в порядке применения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях исправления ошибки в сведениях ЕГРН о величине кадастровой стоимости, пересчета кадастровой стоимости по решению комиссии или суда.

2. Законопроект № 90991-7 «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров».

Направлен на устранение несоответствия сведений в ЕГРН и государственном лесном реестре. Одновременно проектом предлагается установить правила образования и кадастрового учета участков из состава земель лесного фонда, возникающих в связи с установлением либо уточнением спорных границ поселков, ранее созданных в целях освоения лесов (лесные поселки), и военных городков. Информирование правообладателей таких земельных участков о внесении соответствующих записей в ЕГРН будет осуществляться в уведомительном порядке. Определены особенности согласования с региональным органом исполнительной власти в области лесных отношений схемы расположения вновь образуемого земельного участка на кадастровом плане территории.

3. На сайте www.pravo.gov.ru также можно ознакомиться с проектом Федерального закона № 187920-7 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов».

Правительство РФ предлагает размещать линейные объекты на земельных участках на условиях публичного сервитута.

Законопроектом предусматривается дополнение Земельного кодекса РФ отдельной главой, посвященной особенностям установления публичного сервитута в целях, связанных со строительством линейных объектов.

В целях соблюдения баланса частных и публичных интересов предлагается установить ряд гарантий защиты правообладателя земельного участка.

Кроме того, предполагается упрощенный порядок оформления публичного сервитута в целях размещения линейных объектов.

Несколько слов о некоторых **нормативно – правовых актах**, изданных за последний период.

4. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов». Документом установлен порядок отображения красных линий, обозначающих границы территорий, предназначенных для линейных объектов.

5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

Данный приказ определяет правила установления кадастровой стоимости для целей, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объектов недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

6. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории».

Данным приказом установлены случаи, когда подготовка указанной схемы является обязательным условием.

7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.05.2017 № П/0214 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» полномочиями оператора федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости».

Настоящим приказом федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» наделена полномочиями оператора федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости».

8. С 1 июля 2017 года **вводится новая форма градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)**, которая утверждена **Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ**, которым в том числе признается утратившим силу приказ Минстроя России от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

9. Также за последний период было опубликовано письмо разъяснительного характера **ФНС России от 30.05.2017 № БС-4-21/10202@ «Об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства»**.

Минфином России даны разъяснения по вопросу уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию при в случае обращения за совершением указанных действий органа местного самоуправления в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ.

Все перечисленные письма находятся в свободном доступе в сети Интернет и справочно-правовых системах Консультант +, Гарант и др.

Коллеги!

В заключение позвольте обратить Ваше внимание на то, что 01.07.2017 заканчивается переходный период, в течение которого межевой, технический планы, а также акт обследования могут быть представлены в орган регистрации прав в соответствии с требованиями к подготовке данных документов, действовавшими до вступления в силу приказов Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 № 921, от 18.12.2015 № 953, от 20.11.2015 № 86, если они подписаны усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года.

В связи с этим напоминаю о необходимости предоставления в орган регистрации прав документов, подготовленных до 01.01.2017, и подписанных усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера до 01.01.2017, в установленный законодательством срок – до 1 июля 2017 года. После этой даты межевые, технические планы и акты обследования, подготовленные до 01.01.2017, будут не соответствовать требованиям, установленным Законом о регистрации к представляемым для осуществления учетно-регистрационных действий документам. Следствием этого будет приостановление учета и(или) регистрации, другими словами плюс одно отрицательное решение в «копилку» кадастрового инженера.

Благодарю за внимание и передаю слово своим коллегам.