

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Белгородской области**

**ПРОТОКОЛ**

заседания рабочей группы по взаимодействию Управления Росреестра по  
Белгородской области и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской  
области с кадастровыми инженерами

г. Белгород

25.01.2018

Председательствующий – заместитель руководителя Управления Росреестра по  
Белгородской области (далее - Управление) - Я.В. Пойминова;

Секретарь – начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных  
действий №2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области  
(далее – Филиал) - М.Н. Полякова.

Присутствовали:

С.А. Куртинаина – заместитель директора – главный технолог Филиала;

В. В. Червоненко – и.о. заместителя руководителя Управления;

Е.Ю. Палещук – начальник отдела государственной регистрации  
объектов недвижимости нежилого назначения Управления;

М.Н. Ушакова – начальник отдела регистрации земельных участков  
Управления;

Е.Н. Зеленина – начальник отдела государственной регистрации объектов  
недвижимости жилого назначения;

Г.И. Худякова – член Президиума А СРО «Кадастровые инженеры»;

Т.В. Колесников – представитель СРО «Кадастровые инженеры юга»;

Кадастровые инженеры (список прилагается).

Повестка дня:

1. Вступительное слово Я.В. Пойминовой.
2. О количестве приостановлений и отказов - рейтинговом показателе, для Управления и кадастрового инженера, являющемся одним из показателей «дорожной карты».
3. Об основных причинах приостановления государственного кадастрового учета и одновременной процедуры.
4. О рассмотрении вопросов, поступивших для обсуждения на заседании рабочей группы.
5. Заключительное слово Я.В. Пойминовой.

По 1 вопросу повестки дня:

**СЛУШАЛИ: Я.В. Пойминову:**

Руководством было принято решение о проведении расширенного заседания рабочей группы. Вопросы от Вас получены. На вопросы, направленные в срок до 18 января, ответы будут озвучены сегодня. На вопросы, поступившие после 18 января, ответы будут даны на следующем заседании рабочей группы. Сейчас слово предоставляется М.Н. Ушаковой.

По 2 вопросу повестки дня:

**СЛУШАЛИ: М.Н. Ушакову**

Количество приостановлений и отказов является рейтинговым показателем, как для Управления так и для кадастрового инженера, кроме того данный результат является одним из показателей "дорожной карты".

Однако по результатам сравнительного анализа за декабрь и январь доля количества приостановлений и отказов по государственному кадастровому учету и единой процедуре значительно возросла.

*Полный текст выступления прилагается.*

**Решили:**

- По объектам недвижимости, участвовавшим в комплексных кадастровых работах (далее – ККР). В случае обращения к кадастровому инженеру за изготовлением нового межевого плана на объект, участвовавший в ККР, кадастровый инженер либо должен иметь документ от кадастрового инженера, подготовившего ранее карту-план на данный объект, в котором он подтверждает факт наличия реестровой ошибки, либо орган регистрации прав будет вынужден принимать решение о приостановлении – т.к. границы уже были уточнены ранее. Поэтому либо заявители должны пойти через гарантийные обязательства – обращаются в соответствующие администрации, либо кадастровые инженеры должны взаимодействовать со своими коллегами и включать в состав межевого плана документ, указанный выше.

ДИЗО в курсе данной ситуации, они должны довести эту информацию до сведения муниципалитетов и до сведения кадастровых инженеров, участвовавших в ККР.

Также обращено внимание, что для земельных участков, участвовавших в ККР, система координат использована СК-31 и не подлежит изменению.

- В соответствии со статьей 3.5 Федерального закона № 137-ФЗ, при образовании земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее - Схема) подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений.

Было принято решение, что если орган местного самоуправления в своем распорядительном акте будет делать ссылку о получении согласования с Управлением лесами, то такие документы возвращаться для доработки не

будут. То есть информация в любом случае должна быть. Поступило также письмо Росреестра с указанием о необходимости проверки такой информации.

По 3 вопросу повестки дня:

**СЛУШАЛИ: М.Н. Ушакову:**

Как и прежде основной причиной приостановления государственного кадастрового учета и одновременной процедуры по объектам капитального строительства является основания пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ - форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Были выделены основные недочеты кадастровых инженеров, послужившие основанием для приостановления в январе текущего года по объектам капитального строительства и земельным участкам. Приведены фамилии кадастровых инженеров, у которых такие ошибки встречались.

Также были выражены слова благодарности от лица Управления и Филиала тем кадастровым инженерам, которые оперативно устраняют выявленные при проверке замечания и дорабатывают пакет документов, не доводя до стадии приостановления.

*Полный текст выступления прилагается.*

**СЛУШАЛИ: Я.В. Пойминову:**

Я.В. Пойминова представила нового и.о. заместителя руководителя Росреестра Виталия Валерьевича Червоненко.

**Решили:**

- Виталию Валерьевичу было рекомендовано взять на заметку сведения в отношении технического плана, подготовленного кадастровым инженером Волошенко Е.Н., в котором указана информация о поверке инструмента - электронный тахеометр срок действия 09.03.2017, комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS аппаратуры, срок действия 09.03.2017г. При этом дата подготовки технического плана- 28.11.2017.

- В остальном рекомендовано принять к сведению информацию о причинах приостановлений и постараться не допускать в работе такие недочеты.

По 4 вопросу повестки дня:

**СЛУШАЛИ: М.Н. Ушакову:**

М.Н. Ушакова ответила на вопросы, направленные для рассмотрения на заседании рабочей группы.

*Полный текст выступления прилагается.*

**Решили:**

- По первому вопросу дополнительно обращено внимание, что при образовании земельных участков необходимо отражать информацию об отнесении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения к сельхозугодьям. Соответствующая информация должна быть получена от Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области.

- По второму вопросу в отношении земельного участка, находящегося в коллективно-совместной собственности. Проработать данный вопрос. Как Управление и Филиал будут проводить учетные действия в отношении земельных участков, находящихся в коллективно-совместной или коллективно-долевой собственности? Возможно ли внесение изменений в указанные объекты недвижимости?

Отделу правового обеспечения (А.В. Маматов) подготовить позицию по данному вопросу (срок 02.02.2018г.)

По 5 вопросу повестки дня:

**СЛУШАЛИ: Я.В. Пойминову:**

Поступило предложение провести следующее заседание рабочей группы 21 февраля 2018 года, т.е. на день раньше, в связи с совпадением дня проведения с предпраздничным днем.

В отношении состава следующего заседания рабочей группы. Решение по данному вопросу будет принято ближе к дате проведения заседания. В случае проведения заседания рабочей группы в расширенном составе, Вас известят дополнительно. В любом случае информация о рассмотренных вопросах будет направлена в адрес кадастровых инженеров и СРО.

**Решили:**

Принять предложение о переносе следующего заседания рабочей группы на 21.02.2018г.

При наличии вопросов для следующего заседания рекомендуем их направлять заранее на адрес электронной почты секретаря рабочей группы, либо на адрес электронной почты Филиала с пометкой «Для рассмотрения на заседании рабочей группы с кадастровыми инженерами».

Председатель рабочей группы



Я.В. Пойминова

Секретарь

*М.Н. Полякова*

М.Н. Полякова

Добрый день, уважаемые коллеги!

Хотелось бы начать с того, что количество приостановлений и отказов является рейтинговым показателем, как для Управления так и для кадастрового инженера, кроме того данный результат является одним из показателей "дорожной карты".

Управлением проводится комплекс мероприятий по повышению эффективности и результативности деятельности, в том числе по снижению доли количества приостановлений и отказов учетно-регистрационных действий, во многом достижение этих целей зависит напрямую от кадастрового инженера, от качественного, полноценного формирования документов.

Однако по результатам сравнительного анализа за декабрь и январь доля количества приостановлений и отказов по государственному кадастровому учету и единой процедуре значительно возросла.

Доля приостановлений по государственному кадастровому учету в январе 2018 увеличилась на 4,3%, по единой процедуре - на 4,9 %.

Отмечу ситуации, которые могли бы быть решены на стадии подготовки документов во избежание не желаемых результатов и приостановлений.

1) Просим обратить Ваше внимание, на то, что по каждому поступившему заявлению по результатам проведения правовой экспертизы документов государственный регистратор прав принимает одно из следующих решений:

- о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;
- уведомляет о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии оснований для приостановления;
- уведомляет об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав - в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению государственной регистрации;
- уведомляет о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии заявления о прекращении.

На практике встречаются следующие проблемы: подается заявление об осуществлении государственного кадастрового учета, по данному заявлению государственным регистратором принимается решение о приостановлении (направляется уведомление для доработки и устранения причин по данному заявлению), однако данный пакет заявителем не дорабатывается, заявление о прекращении данной заявки не подается, но при этом заявителем подается

новый пакет документов. Впоследствии, по второму пакету документов - принимается положительное решение, а по первому пакету документов - соответственно будет отказ.

Убедительная просьба, довести данную информацию до заказчиков кадастровых работ, выступающих заявителями по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, о том, что после приостановления учетно-регистрационного действия по представленному ранее заявлению, необходимо устранять причины, послужившие основанием для приостановления, путем представления **дополнительных документов** к ранее представленной заявке.

Представление нового заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав имеет место быть после отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, либо после прекращения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

2) На территории некоторых районов (Алексеевский район и город Алексеевка, Белгородский район и город Белгород, Ивнянский район, Шебекинский район и город Шебекино, Новооскольский, Губкинский район и город Губкин) проведены комплексные кадастровые работы, в результате выполнения комплексных кадастровых работ было осуществлено, в том числе и уточнение местоположения границ земельных участков.

На сегодняшний день от физических лиц поступают заявления по уточнению местоположения границ земельных участков, хотя их уточнение уже проведено в рамках комплексных кадастровых работ, при этом, имеются противоречия, так например, в результате комплексных кадастровых работ площадь участка - 970 кв.м, а по вновь предоставленному заявлению и документам - 1000 кв.м.

Соответственно, такие заявления влекут за собой приостановление государственного кадастрового учета. Необходимо обращать на это особое внимание, использовать актуальные сведения из ЕГРН об объекте.

Такие противоречия должны устраняться исполнителями комплексных кадастровых работ в рамках установленных гарантийных обязательств.

3) Следует принять к сведению: если в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, **орган регистрации прав одновременно с осуществлением**

государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков.

Исходя из положений части 2 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон № 218-ФЗ), представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется.

При этом в соответствии с пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, межевой план оформляется в виде одного документа также в случае, если одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ.

Участились случаи, когда на государственный кадастровый учет предоставляются два межевых плана на уточняемый и смежный земельные участки, не одновременно, а разными заявлениями.

Просьба, принять к сведению и не допускать данных нарушений в работе.

4) Сообщаем, что с 2018 года изменена практика Управления с учетом изменений с 11.08.2017 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В соответствии со статьей 3.5 Федерального закона № 137-ФЗ, при образовании земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее - Схема) подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Схема, включенная в состав приложения межевого плана, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, при осуществлении правовой экспертизы подлежит проверке на предмет её соответствия положениям статьи 3.5 Федерального закона № 137-ФЗ.

Согласование Схемы не требуется, в соответствии с пунктом 10 статьи 3.5 Федерального закона № 137-ФЗ, в случаях образования земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности и расположены:

- 1) в границах населенного пункта;
- 2) в границах территориальной зоны, которая не является территориальной зоной сельскохозяйственного использования, расположена за границами населенного пункта, разрешенное использование земельных участков в пределах которой не связано с использованием песков и которая не является смежной с лесничеством, лесопарком;
- 3) в границах территориальной зоны, сведения о границах которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- 4) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых отсутствуют лесничества, лесопарки;
- 5) в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых сведения о границах лесничеств, лесопарков внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, во всех остальных случаях согласование Схемы обеспечивается органом, уполномоченным на ее утверждение.



**Ответы на вопросы, поступившие для рассмотрения на заседании  
рабочей группы.**

При преобразовании ЗУ с кадастровым номером 31:14:0901001:134, находящегося в собственности Белгородской области, Росреестр делает приостановку потому, что в разделе МП Заключение К.И. отсутствует обоснование предельных размеров образуемого земельного участка. В заключении кадастровым инженером указано "что согласно п.6 ст 36 Градостроительного кодекса РФ "Градостроительные регламенты не устанавливаются для с/х угодий в составе земель с/х назначения." В ходе телефонного звонка сотрудником кадастровой палаты, было сказано, что исходный участок был образован путем выдела из долевой собственности и ссылка на п.6 ст 36 Градостроительного кодекса РФ не подходит для обоснования предельных размеров. В выписке из ЕГРН не указывается предыдущий кадастровый номер, из которого был образован исходный ЗУ.

**1. Вопрос: Каким образом кадастровый инженер должен узнать как был образован исходный ЗУ (путем выдела или образованием из земель), чтобы правильно обосновать размеры образуемого земельного участка в соответствии с утвержденной схемой расположения ЗУ.**

**Ответ:**

Утвержденные Приказами Минэкономразвития от 20.06.2016 № 378 и 25.12.2015 № 975 формы выписок не содержат сведений о способе образования земельного участка. Получение данной информации по выписки из ЕГРН не возможно.

Исходя из приведенной ситуации, для кадастрового инженера важно понимать, как образован исходный земельный участок, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения, для определения предельных минимальных (максимальных) размеров вновь образуемого земельного участка.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

В силу пункта 1 статьи 79 ЗК сельскохозяйственные угодья - это пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими); в составе земель сельскохозяйственного назначения они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Однако, положения данной статьи не распространяются на земельные участки, образованные в результате выдела земельной доли (земельных долей) из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности участников долевой собственности.

К таким участкам применяются положения Закона об обороте, ввиду того,

что образование земельного участка осуществляется за счет земель сельскохозяйственного назначения безвозмездно переданных ранее в собственность граждан, при реорганизации сельскохозяйственных предприятий, расположенных в установленных Проектом перераспределения земель по каждому из них границах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона об обороте минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Статьей 9 Закона Белгородской области от 31.12.2003 № 111 «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» установлено, что минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не может быть менее площади земельного участка, соответствующего доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определенной на момент бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан на соответствующей территории, если иное не предусмотрено федеральным законодательством об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Статьей 4 Закона об обороте земель, также предусмотрены и исключительные случаи, когда требования пункта 1 не распространяются на образуемые земельные участки.

**2. Вопрос: Каков алгоритм действий, если собственник садового ЗУ (межевание проведено) хочет приобрести в собственность несколько соток от земельного участка с кадастровым номером 31:15:0000000:689 с разрешенным использованием - для коллективного садоводства (межевание проведено)?**

**Ответ:**

**Во-первых:** Земельный участок с кадастровым номером 31:15:0000000:689, согласно свидетельству на праве собственности на землю от 05.04.1993, предоставлен садоводческому товариществу "Отдых" Белгородского технологического института в границах акционерного общества "Память Ленина" урочище Липовое, в коллективно-совместную собственность.

Ранее действовавший Земельный кодекс РСФСР 1991, выделял наряду с государственной и частной, коллективно-долевою, коллективно-совместную собственность.

Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ установлены следующие виды прав на землю: в ст. 15 - право собственности на землю граждан и

юридических лиц, в ст. 20 - постоянное (бессрочное) пользование земельными участками, в ст. 21 - пожизненное наследуемое владение земельными участками, в ст. 22 - аренда земельных участков, в ст. 23 - право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) и в ст. 24 - безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Таким образом, следует отметить, что действующим законодательством такой вид права, как «коллективно-совместная собственность» не предусмотрен. Все иные права, которые были зарегистрированы до 30.10.2001 подлежат переоформлению, в данном случае - участок должен быть переоформлен в соответствии с установленными Земельным кодексом видами прав.

В соответствии с п. 2 ст. 123.13 общее имущество в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.

Во-вторых: Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется в порядке, установленном статьей 246 Гражданского кодекса, согласно которой:

1. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

В-третьих: Согласно ст. 554 ГК РФ предмет договора купли-продажи должен быть надлежащим образом индивидуализирован, договор должен содержать данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество (т.е. объект должен иметь определенный кадастровый номер, площадь, месторасположение, и т.п.)

В указанном вопросе, речь идет об отчуждении **нескольких соток от земельного участка**, в связи с чем, до отчуждения объект должен быть выделен в натуре и иметь определенные характеристики.

### 3. Вопрос:

**Может ли кадастровый инженер проигнорировать Возражение на выдел земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, если это Возражение поступило ему по электронной почте и к нему не были приложены копии документов, подтверждающих право лица,**

**выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке ?**

**Ответ:**

Наличие Возражений является препятствием для дальнейшего выдела земельного участка в счет земельной доли и проведения кадастровых работ по подготовке проекта межевания.

Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка **направляются** кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, **а также в орган регистрации прав** по месту расположения такого земельного участка (пункт 14 статьи 13.1 Закона об обороте).

В виду того, что пункт 14 статьи 13.1 Закона об обороте не содержит прямого указания на способ направления таких возражений, Управление полагает, что если установленные Законом об обороте требования к Возражениям, направленным участником долевой собственности и поступившим в орган регистрации прав и кадастровому инженеру, соблюдены, то кадастровые работы могут быть возобновлены только при условии снятия Возражений по волеизъявлению лица, направившего такие возражения, или в судебном порядке.

Орган регистрации прав при проверке документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемый путем выдела в счет земельной доли (земельных долей) земельный участок, должен в том числе удостовериться в отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, при их наличии осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав приостанавливается в соответствии с пунктом 24 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

**4. Вопрос:**

**Предприятием с УПРДОРМ заключен договор на выполнение кадастровых работ по изготовлению технических планов сооружений - автомобильных дорог, расположенных на территории Ракитянского и Краснояружского районов Белгородской области.**

**На основании каких документов изготавливать технические планы, если на автодороги полностью отсутствуют необходимые для ГКУ документы (проектная документация, разрешения на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).**

**Ответ:**

Прежде всего, данное сооружение должно являться объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Вопрос об отнесении конкретного имущества к недвижимому должен разрешаться на стадии его создания (в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, применяемыми в отношении объектов капитального строительства), а также с учетом наличия самостоятельного назначения этого имущества (по отношению к земельному участку, на котором такое имущество расположено) и способности выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

Необходимо отметить, что, учитывая положения статей 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, вопрос о том, является ли объект недвижимостью, решается на стадии разработки проектной документации и получения разрешительных документов.

Пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" установлено, что автомобильная дорога - это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

Под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (пункт 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения являются линейными объектами.

Статьей 51 ГрК РФ установлено, что для строительства линейных объектов

необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК РФ).

Таким образом, объекты, входящие в состав автомобильной дороги, создаются с соблюдением порядка, установленного для создания объектов недвижимости (приобретение земельного участка, получение разрешения на строительство, соблюдение строительных норм и правил, ввод в эксплуатацию и т.д.).

При этом из сложившейся судебной практики следует, что замощение из щебня или гравия и других твердых материалов, используемое для покрытия автомобильной дороги, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Дорожные покрытия из гравия и щебня устраиваются путем россыпи данных материалов непосредственно на земляное полотно, что исключает прочную связь с землей, при их переносе не теряют качеств, необходимых для дальнейшего использования.

Данная позиция изложена в Письме Минэкономразвития РФ от 02.05.2017 № ОГ-Д23-5242

Исходя из изложенного следует, что кадастровый инженер, при изготовлении технического плана на сооружение – автодорога, должен включить в его состав разрешительную документацию, выданную для строительства объекта, а так же разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, тем самым подтвердив, что сооружение - автодорога является объектом недвижимого имущества.

В обратном случае, кадастровый инженер не вправе изготавливать технический план, так как отсутствие разрешительной документации, в данной ситуации, свидетельствует об отсутствии признаков, относящихся к объектам недвижимости.

**5. Вопрос: Как вносятся изменения в утвержденный проект межевания территории? Где его официально запросить и что в нем должно быть отражено?**

**Ответ:**

Сведения о проектах межевания территорий вносятся в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно части 4 статьи 10 Закона № 218-ФЗ в реестр границ вносятся следующие сведения об утвержденном проекте межевания территории:

1) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (дата принятия решения, номер решения);

2) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В соответствии со статьей 32 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов): об утверждении проекта межевания территории.

Форма выписки из ЕГРН о проекте межевания территории утверждена Приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378.

Однако, в настоящий момент в ЕГРН отсутствуют сведения об утвержденных проектах межевания территории и соответственно сведения об их изменении.

Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки соответствующими органами местного самоуправления или по заявкам собственников, владельцев, пользователей объектов недвижимости с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков.

Требования к подготовке проекта межевания территории и составу сведений, включаемых в проект, регулируется статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

Федеральный закон от 29.12.2017 № 455-ФЗ внес изменения в Градостроительный кодекс РФ, дополнил статьей 5.1, предусматривающей при внесении изменений в утвержденный проект межевания территории проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений Градостроительного кодекса. Положениями данной статьи установлена процедура проведения таких обсуждений и слушаний.

Таким образом, для предоставления обозначенных в вопросе сведений необходимо обращаться в уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района, утвердившие проект межевания территории.

**6. Вопрос:** В соответствии с п. 2 требований утвержденного приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»: «Технический план помещения составляется в отношении помещения (в том числе представляющего собой совокупность нескольких смежных изолированных и • (или) обособленных помещений, которые в том числе могут располагаться на нескольких смежных этажах здания либо сооружения один над другим и имеют доступ друг к другу без использования иных помещений в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно быть в соответствии с законодательством РФ изолировано и (или) обособленно от других помещений в здании или сооружении и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота.»

Возможно ли осуществлять постановку на ГКУ несколько смежных и изолированных помещений как один объект недвижимости имеющих два и более выходов в места общего пользования. Технический план подготавливается в результате раздела одного помещения на два. Сведения о помещениях указываются на основании технического паспорта, подготовленного до 01.01,2013г. (Приложение к вопросу б)

**Ответ:**

Осуществить государственный кадастровый учет в отношении нескольких смежных и изолированных помещений, как на один объект недвижимости, возможно лишь в том случае, когда помещения имеют доступ друг к другу без использования иных помещений в таком здании либо сооружении.

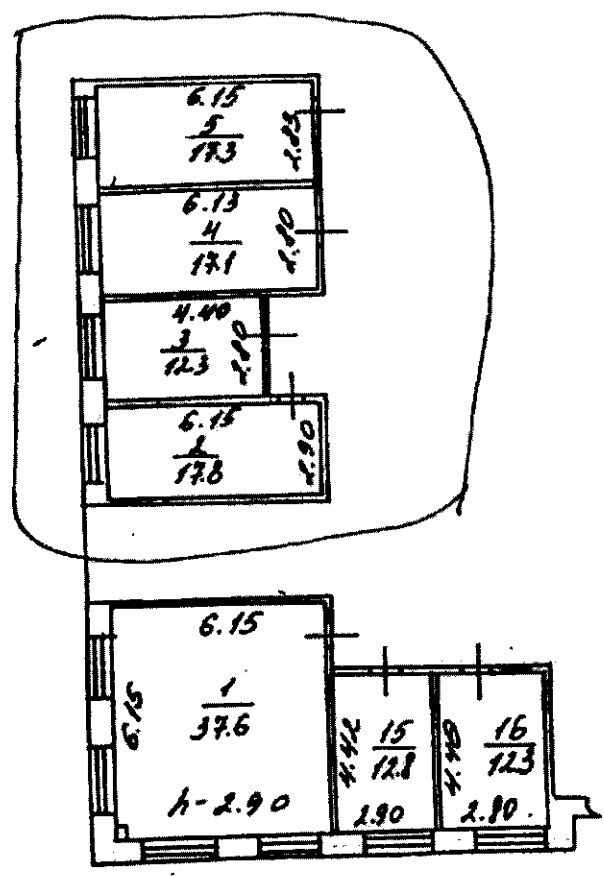
В конкретной рассматриваемой ситуации, Управление считает, что проведение государственного кадастрового учета на несколько смежных и изолированных помещений, как один объект недвижимости, имеющих два и более выходов в места общего пользования и не имеющие доступ друг к другу, не представляется возможным.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

строения в домовладении № 133<sup>20</sup> по улице пр-т. Б. Хмельницкого  
 в городе (поселке) Белгороде  
 Белгородской области

5 этаж Вариант разреза



Масштаб: 200 съемку произвел  
 техник И. 25.09.2003  
 Проверил инженер-бригадир И. 25.09.2003

**По основным причинам приостановления:**

Как и прежде основной причиной приостановления государственного кадастрового учета и одновременной процедуры по объектам капитального строительства является основания пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ - форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Выделю основные недочеты кадастровых инженеров, послужившие основанием для приостановления в январе текущего года по объектам капитального строительства:

- кадастровым инженером Кононовой Оксаной Юрьевной были допущены следующие недочеты:
  - согласно представленного Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию наименование объекта недвижимости – Нежилое помещение под офисное помещение, тогда как в представленном на бумажном носителе техническом плане наименование – Нежилое помещение. В Разрешении адрес объекта недвижимости: г. Белгород, ул. Королева, д.6, а без указания номера помещения, в техническом плане адрес с указанием номера конкретного помещения;
  - в представленном техническом плане указана система координат Местная, тогда как по Белгородской области установлена система координат СК-31;
  - в техническом плане отсутствуют сведения о земельном участке, в границах которого расположен созданный объект недвижимости;
  - в Декларации, включенной в состав приложения технического плана, отсутствует последний лист с подписью и расшифровкой подписи лица, заполнившего декларацию, датой подготовки и оттиском печати
  
- кадастровым инженером Мялкиной Анжеликой Владимировной были допущены следующие недочеты:
  - по представленным координатам образованная часть здания выходит за границы нежилого здания;
  
- кадастровым инженером Сыромятниковой Екатериной Васильевной были допущены следующие недочеты:
  - графическая часть технического плана не соответствует требованиям, а именно на представленных планах этажа не обозначен контур формируемых помещений;

- кадастровым инженером Божковой Надеждой Николаевной были допущены следующие недочеты:

- в составе представленного технического плана отсутствует проектная документация. Также, необходимо отметить, в техническом плане не заполнен реквизит 3 «Сведения о средствах измерений» раздела «Исходные данные»;

- кадастровым инженером Кравченко Екатериной Николаевной были допущены следующие недочеты:

- в составе приложения Технического плана отсутствует разрешение на ввод здания, в котором расположено формируемое помещение. В приложении к Техническому плану так же отсутствуют документы, подтверждающие что, разрешительная документация не требовалась. Так же в Техническом плане помещения не указан способ образования. Необходимо указать способ образования – «иное»;

- кадастровым инженером Алюниной Анастасией Вячеславовной были допущены следующие недочеты:

- в составе приложения технического плана отсутствует проектная документация. В состав приложения технического плана включено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и документ Департамента строительства и архитектуры администрации г. Белгорода, но в данных документах отсутствуют сведения о помещениях, в отношении которых должен быть осуществлен государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, и их площадях (в двух заявках)

- кадастровым инженером Кайдаловой Ольгой Викторовной были допущены следующие недочеты:

- в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» указано, что кадастровые работы выполнены в связи с образованием помещения, в результате преобразования помещения, однако, в XML – документе технического плана отсутствует кадастровый номер преобразуемого объекта. Также не указан способ образования, который необходимо указывать в случае преобразования объекта недвижимости;

- выявлены противоречия, а именно в п. 3 представленной Декларации указан номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен объект недвижимости -31:17:2102010, номер земельного участка- 31:17:2102010:100, в структуре XML-документа указано, что здание расположено в пределах иного кадастрового квартала- 31:16:0111018 и иного земельного участка с кадастровым номером- 31:16:0111018:63.

**- кадастровым инженером Субботиным Андреем Юрьевичем были допущены следующие недочеты:**

- согласно ЕГРН в сведениях об объекте, в отношении которого подготовлен тех. план, отсутствуют сведения о координатах, в подготовленном техническом плане также отсутствуют сведения о координатах здания

**- кадастровым инженером Бредихиным Александром Федоровичем были допущены следующие недочеты:**

- в техническом плане отсутствует кадастровый номер земельного участка; к Декларации не приложен документ, подтверждающий полномочия доверенного лица;

- согласно Декларации и поэтажным планам количество этажей в жилом доме 2(с мансардой), однако в структуре XML указано количество этажей 3 в том числе подземный 1;

- в документах отсутствует акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченный на присвоение адресов объектам недвижимости;

**- кадастровым инженером Волошенко Еленой Николаевной были допущены следующие недочеты:**

- в составе представленных документов отсутствует разрешительная документация, подтверждающая проведение реконструкции здания ТП в XML – документе и декларации, на основании которой подготовлен технический паспорт отсутствует кадастровый номер земельного участка;

- в декларации отсутствует документ, подтверждающий, что данный ОНИ является бесхозным, и документ, подтверждающий полномочия представителя правообладателя на заполнение Декларации;

-ТП сооружения не содержит проектной документации, предусмотренной частью 8 статьи 24 Закона и пунктом 20 Требований;

- согласно представленной в приложении Технического плана графической части «План этажа» и чертеже контура здания выявлено, что в контур здания включены помещения, которые не отображены на поэтажном плане, и не включаются в площадь жилого дома. Также в представленном техническом плане указана информация о поверке инструмента- электронный тахеометр срок действия 09.03.2017, комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS аппаратуры, срок действия 09.03.2017г. При этом дата подготовки технического плана- 28.11.2017;

**- кадастровым инженером Бенера Константином Викторовичем допускались следующие недочеты:**

- согласно XML – документа, заполненной Декларации и по представленным координатам созданный объект недвижимости расположен на разных земельных участках;

- в составе технического плана отсутствует Разрешение на строительство объекта недвижимости;

**- кадастровым инженером Яременко Вячеславом Алексеевичем допускались следующие недочеты:**

- в представленном техническом плане выявлены противоречия в части площади, а именно в XML-документе, Декларации об объекте недвижимости указана площадь здания- 58,5кв.м., количество этажей -2, при этом в соответствии с представленным поэтажным планом указанная площадь соответствует площади только второго этажа.

**- кадастровым инженером Севрюковым Евгением Валентиновичем допускались следующие недочеты:**

- противоречие заявленных и зарегистрированных прав (заявлена постанова на кадастровый учет в то время как в ЕГРН имеются сведения об объекте)

**- кадастровым инженером Бородина Наталия Валерьевна допускались следующие недочеты:**

- в составе технического плана отсутствует Разрешение на строительство или документ подтверждающий, что выдача разрешения на строительство не требовалось.

В техническом плане в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» отсутствуют сведения о номере зоны, в которой расположен объект недвижимости;

**- кадастровым инженером Волошенко Еленой Николаевной допускались следующие недочеты:**

- в представленной графической части технического плана на «плане этажа здания» отсутствует доступ в здание (не отображен дверной проем), что не соответствует требованиям п. 59 Приложения 1 Приказа;

- кадастровым инженером Рагозиной Еленой Васильевной допускались следующие недочеты

- в составе приложения представленного Технического плана отсутствует разрешение на реконструкцию здания в представленном электронном образе бумажного документа технического плана отсутствует, обязательный для включения, раздел «приложение»

Основными причинами приостановления государственного кадастрового учета и одновременной процедуры по земельным участкам, аналогично как и по ОКС, является основание пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ:

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

и кроме того пункт 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ:

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

пункт 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (например: в приложении представленного межевого плана содержится фотообраз Распоряжения администрации города Белгорода о предварительном согласовании предоставления гражданам земельного участка либо иных документов, однако данные документ не представляются заявителями вместе с заявлением, убедительная просьба доводить до заявителя их предоставления)

- несмотря на все наши разъяснения и совместные совещания некоторыми кадастровыми инженерами (Рагозиной Еленой Васильевной, Мялкиной Анжеликой Владимировной, Седых Мариной Владимировной, Палагиным Владимиром Ивановичем), при подготовке межевых планов в связи с уточнением и изменением описания местоположения границ земельного участка и его площади не обосновывается данное, не соблюдается порядок определения местоположения границ земельного

участка при их уточнении, установленный частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, а также пунктом 22, 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее - Требования)

**- кадастровым инженером Седых Мариной Владимировной допускались следующие недочеты**

- согласно содержания представленного Межевого плана образуемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 31:15:0000000, однако по данным Единого государственного реестра недвижимости данный земельный участок расположен в кадастровом квартале 31:15:1402001 .

**- кадастровым инженером Павловой Ларисой Юрьевной допускались следующие недочеты**

- в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» указано, что земельный участок по координатам попадает в два кадастровых квартала 31:15:1408005 и 31:15:1408004. По представленным координатам межевого плана уточняемый земельный участок расположен в одном кадастровом квартале 31:15:1408005 (граница кадастрового квартала будет скорректирована).

- разделах межевого плана указано, что по границе н6-н11 уточняемый земельный участок имеет смежество с земельным участком с кадастровым номером 31:15:1408005:24 (правообладатель Худаев Анатолий Иванович). Но, по сведениям ЕГРН правообладателем земельного участка с кадастровым номером 31:15:1408005:24 является Худаев Иван Матвеевич.

- в разделе межевого плана «Акт согласования местоположения границы земельного участка» указано, что по границе н11-н12 расположены земли общего пользования. Но, в графической части межевого плана точка н12 отсутствует.

**- кадастровым инженером Рагозиной Еленой Васильевной допускались следующие недочеты**

- в разделах межевого плана «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» (реквизит 6), «Акте согласования местоположения границ земельного участка», указано, что по границе 1-н4 уточняемый земельный участок имеет смежную границу с земельным участком, указывая правообладателя Хвойникова Леокадия Викентьевна; в Акте стоит ее подпись, но, по сведениям ЕГРН данный земельный участок находится в общей долевой собственности.

- в разделе «Акт согласования местоположения границ земельного участка» часть границы согласована не со всеми собственниками земельного участка.

- кадастровым инженером **Сухаревой Татьяной Николаевной** допускались следующие недочеты:

- адрес земельного участка, указанный в разделе межевого плана «Общие сведения о кадастровых работах» (реквизит 1) отличен от адреса земельного участка согласно сведениям ЕГРН;

- В разделах межевого плана «Заключение кадастрового инженера», «Акт согласования местоположения границ земельного участка» указано, что по границе н2-н4 расположены земли общего пользования. Но, согласно координат межевого плана по вышеуказанной части границы расположен земельный участок с кадастровым номером 31:15:0000000:1347.

- кадастровым инженером **Бородиной Наталией Валерьевной** допускались следующие недочеты:

- представленный межевой план подготовлен в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 31:15:2004002:13. Однако раздел межевого плана «Акт согласования местоположения границ земельного участка» представлен на земельный участок с кадастровым номером 31:16:0202012:19.

- кадастровым инженером **Кашириной Людмилой Ивановной** допускались следующие недочеты:

- в реквизите "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" не указаны предельные размеры земельного участка, в случае, когда происходит увеличение площади земельного участка. В Заключении кадастрового инженера не указаны сведения о реквизитах документов, устанавливающих такие размеры в соответствии с действующим законодательством и ссылка на источник их официального опубликования.

- в реквизите 1 раздела «Исходные данные» Межевого плана не включены сведения о геодезической основе.

Замечания озвучены выборочно, просьба принять к учету в работе данную информацию и не допускать подобных недочетов.

В заключение своего доклада, хотелось бы выразить благодарность от лица Управления и Филиала тем кадастровым инженерам, которые оперативно устраняют выявленные при проверке замечания и дорабатывают пакет документов не доводя до стадии приостановления регистрации.



Исаковой Веронике Степановне  
Затевахиной Анне Александровне  
Бенере Константину Викторовичу  
Сыромятниковой Екатерине Васильевне (результат немного хуже в  
сравнении с прошлым годом)  
Хельменко Вячеславу Викторовичу  
Гончарову Игорю Олеговичу

Большое спасибо за внимание!

№ п/п	ФИО кадастровых инженеров или помощников кадастровых инженеров
1	Александрова Инна Михайловна, 31-10-58
2	Белоусова Галина Сергеевна, 31-12-185
3	Бодрова Екатерина Ивановна, 31-12-186
4	Воликов Владимир Иванович, 31-11-94
5	Волоскова Наталья Николаевна, 31-11-130
6	Волошенко Елена Николаевна, 31-10-53
7	Залюбовский Дмитрий Васильевич, 31-11-79
8	Затевахина Анна Александровна, 31-12-153
9	Киров Андрей Васильевич,
10	Колесников Тимофей Владимирович, 31-11-102
11	Кривошеева Наталья Васильевна,
12	Мялкина Анжелика Владимировна, 31-12-183
13	Нерубенко Геннадий Валентинович, 31-11-60
14	Обыденнова Наталия Сергеевна, 31-11-127
15	Палагин Владимир Иванович, 31-11-83
16	Подставкин Виталий Александрович, 31-11-87
17	Попов Иван Николаевич, 47-12-0401
18	Савенко Марина Евгеньевна, 31-11-132
19	Седых Марина Владимировна, 31-10-51
20	Трубникова Ольга Витальевна, 31-14-234
21	Фоминова Юлия Павловна, 31-13-213
22	Хельменко Вячеслав Викторович, 31-11-115
23	Хомин Вероника Степановна, 31-15-262
24	Ярыгин Константин Владимирович, 31-13-218