

ПРОТОКОЛ
совещания с кадастровыми инженерами по актуальным вопросам
осуществления кадастровой деятельности

24.10.2018

г. Чебоксары, К.Маркса, 56

Присутствовали:

от Управления Росреестра по Чувашской Республике:

Руководитель – Е.В.Карпеева,
заместитель руководителя – Т.В. Васильева,
заместитель руководителя – Т.Г. Расколова,
начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения –
О.В.Николаева,
начальник отдела регистрации земельных участков – Н.В. Павлова,
начальник отдела правового обеспечения – Т.А. Захарова,
начальник отдела землеустройства и мониторинга земель, геодезии и картографии –
С.В.Васюков,

от филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике – Чувашии:

директор – И.С. Татур,
заместитель директора – главный технолог – Н.Н. Александрова,

от саморегулируемых организаций кадастровых инженеров:

исполнительный директор саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых
инженеров Поволжья» - В.П. Савельев,
заместитель исполнительного директора саморегулируемой организации
«Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», руководитель Дисциплинарной
комиссии - Т.В. Селезнева,
представитель саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров
Поволжья» в Чувашской Республике - Е.А. Ермакова,

кадастровые инженеры (согласно списку).

1. Новости саморегулирования кадастровой деятельности.

Краткая информация о деятельности СРО.

(докладчик – В.П. Савельев)

Кадастровым инженерам принять к сведению:

- до 01.07.2019 кадастровый инженер обязан пройти обучение по
дополнительной профессиональной программе *повышения квалификации* (подпункт
10 пункта 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой
деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности)).

Кадастровым инженерам - членам саморегулируемой организации «Ассоциация
кадастровых инженеров Поволжья» (далее – СРО «АКИ Поволжья») в течение трех
рабочих дней со дня завершения прохождения обучения по дополнительной
профессиональной программе повышения квалификации необходимо уведомить
саморегулируемую организацию;

- к 01.01.2020 в целях соблюдения условий членства в саморегулируемой организации кадастровым инженерам необходимо получить (в случае отсутствия) *профильное профессиональное образование* в соответствии с утвержденным перечнем специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (приказ Минэкономразвития от 26.04.2018 № 229).

В случае, если кадастровый инженер - член СРО «АКИ Поволжья» не успевает к 01.01.2020 завершить обучение по специальности или направлению подготовки, предусмотренных приказом Минэкономразвития от 26.04.2018 № 229, рекомендовать заблаговременно уведомить об этом СРО «АКИ Поволжья».

Руководитель Управления Росреестра по Чувашской Республике Е.В. Карпеева отметила, что при необходимости на основании обращения кадастрового инженера Управление подготовит письмо-ходатайство в адрес образовательного учреждения о рассмотрении возможности принятия экзамена у кадастрового инженера до 01.01.2020.

Кадастровым инженерам, членам СРО «АКИ Поволжья», в течение трех рабочих дней со дня получения документа о высшем профильном профессиональном образовании необходимо проинформировать об этом саморегулируемую организацию;

- саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществляет организацию прохождения стажировки физическими лицами в соответствии с правилами стажировки, установленными национальным объединением по согласованию с органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (пункт 7 статьи 29 Закона о кадастровой деятельности).

Стажировка осуществляется на основании трудового договора, заключенного между физическим лицом (стажером) и работодателем кадастрового инженера, либо кадастровым инженером – индивидуальным предпринимателем. Минимальный срок стажировки составляет – 2 года. Для физического лица стажировка начинается с момента принятия Правлением саморегулируемой организации решения о его принятии на стажировку. На период прохождения стажировки физическое лицо осуществляет свою деятельность в должности помощника кадастрового инженера и под его руководством;

- кадастровым инженерам в течение трех рабочих дней со дня изменения персональных сведений о кадастровом инженере необходимо проинформировать саморегулируемую организацию о данном событии.

Формы уведомлений размещены на сайте СРО «АКИ Поволжья» (np-okirt@mail.ru) в подразделе «Формы документов» раздела «Кадастровому инженеру».

Для сведения кадастровых инженеров - членов СРО «АКИ Поволжья»:

- план проверок кадастровых инженеров на 2019 год будет размещен на сайте СРО «АКИ Поволжья» (np-okirt@mail.ru).

В соответствии с частью 5 статьи 33 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" юридическому лицу, заключившему трудовые договоры с кадастровыми инженерами, в целях недопущения нарушения сроков сдачи в орган кадастрового учета актов согласования местоположения границ земельного участка рекомендовать:

- 1) определить приказом организации работника, ответственного за хранение и передачу актов согласования местоположения границ земельного участка в орган кадастрового учета;
- 2) утвердить внутренний порядок передачи указанных актов согласования,
- 3) усилить контроль за качеством актов согласования местоположения границ земельного участка.

Слайды к докладу исполнительного директора саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» В.П. Савельева размещены на сайте организации (np-okirt@mail.ru) в разделе «Семинары».

**2. Анализ результатов контрольных проверок деятельности кадастровых инженеров, проведенных СРО за 9 месяцев 2018 года.
Обзор последних изменений законодательства
о градостроительной деятельности.
(докладчик – Т.В. Селезнева)**

По результатам анализа материалов, рассмотренных на заседаниях Дисциплинарной комиссии, кадастровым инженерам в целях недопущения нарушений при осуществлении кадастровой деятельности рекомендовать:

- запрашивать актуальные сведения, содержащиеся в ЕГРН;
- проверять полномочия лица, подписывающего акт согласования местоположения границ земельного участка. Акт согласования местоположения границ должен содержать подпись титульного собственника, а не фактического землепользователя;
- указывать в межевых планах сведения об объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке. Если объект капитального строительства в кадастре не учтен, то информацию о его нахождении на данном участке необходимо отразить в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана;

Членам СРО «АКИ Поволжья» при возникновении спорных, сложных ситуаций в ходе кадастровой деятельности обращаться за консультацией в саморегулируемую организацию. Консультации осуществляются еженедельно по пятницам с 9-00 до 17-00 по телефонам: +7(843)291-05-10, 89872629404, адресу электронной почты: np-okirt@mail.ru.

Обратить внимание кадастровых инженеров на внесение изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации федеральными законами от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс

Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В частности, указанным законом:

даны понятия сноса объекта капитального строительства, объекта индивидуального жилищного строительства,

введен уведомительный порядок создания объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома,

введен уведомительный порядок сноса объектов капитального строительства.

Соответствующие изменения внесены также в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

Формы уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утверждены приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр.

3. О соблюдении установленных требований при внесении в межевые и технические планы сведений о координатах пунктов использованной геодезической основы, состоянии геодезических пунктов, средств измерений, а также использование установленных методов измерений и соблюдения требований к точности определения ординат характерных точек границ земельного участка.

В соответствии с рекомендациями Росреестра в ходе государственного кадастрового учета осуществляется взаимодействие государственных регистраторов прав и должностных лиц, уполномоченных на осуществление государственного геодезического надзора, в части проверки содержания межевых и технических планов.

Нарушения, выявленные при проверке межевого или технического плана, связанные с неверными исходными геодезическими данными, некорректным определением координат характерных точек, соответственно, являются основанием для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

Обратить внимание кадастровых инженеров на выявленные недостатки межевых планов:

1) отсутствуют реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (ФКГФ) либо в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (пункт 31 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921);

2) отсутствуют даты свидетельств о проверках использованных средств измерений (либо они указаны в графе «Сведения об утверждении типа измерений», а не в «Реквизиты свидетельства о проверке прибора (инструмента, аппаратуры)», что не позволяет сделать вывод о соблюдении законодательства об обеспечении единства измерений (пункт 33 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921);

3) недостоверные сведения о состоянии наружных знаков, центров, марок использованных геодезических пунктов, а также о методе определения координат (пункт 32 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921);

4) при использовании метода спутниковых геодезических измерений (определений) в реквизите «3» раздела "Исходные данные" указан только один спутниковый приемник и, соответственно, реквизиты одного свидетельства о проверке. При этом технология производства работ с использованием спутникового оборудования предполагает наличие как минимум двух приемников. (пункт 33 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921).

Рекомендовать кадастровым инженерам:

при использовании в качестве съемочного обоснования сети дифференциальных геодезических станций (СДГС) сведения о средстве измерения необходимо брать у организации, с которой заключен договор на оказание услуг по предоставлению измерительной и корректирующей информации указанных геодезических станций. Допускается использовать только зарегистрированные СДГС (сведения о которых сданы в Федеральный фонд пространственных данных).

Кадастровым инженерам, допустившим перечисленные нарушения будут направлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. Получение такого предостережения порождает у кадастрового инженера обязанность по устранению выявленного нарушения и информированию Управление Росреестра по Чувашской Республике о его исполнении либо о наличии возражений.

4. Обзор разъяснений ФГБУ «ФКП Росреестра» об изменениях законодательства в части упрощения размещения линейных объектов.

01.09.2018 вступил в законную силу Федеральный закон от 03.08.2018 №341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов».

Юридические лица, имеющие на праве собственности, праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения сооружения, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации могут размещаться на земельном участке и (или) землях на основании публичного сервитута, имеют право переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право аренды земельного участка на публичный сервитут при условии, что право собственности, право оперативного управления или право хозяйственного ведения на указанные сооружения возникло до 1 сентября 2018 года (пункт 1 статьи 3.6 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон №137-ФЗ)).

В соответствии с частью 3.2 ст.70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав снимает с государственного

кадастрового учета земельный участок, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществлены до 01.09.2018, в случае если, право постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком или право аренды такого земельного участка переоформлено на публичный сервитут в соответствии со статьей 3.6 Закона №137-ФЗ.

Таким образом, данный нормативно правовой акт позволит решить проблему пересечения границы населенного пункта с границей земельного участка, предназначенного для размещения линейного объекта, который отвечает критериям, указанным в пункте 1 статьи 3.6 Закона №137-ФЗ, статье 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, путем оформления публичного сервитута и снятия земельного участка с государственного кадастрового учета.

Вопросы-ответы

Вопрос: Здание стоит на государственном кадастровом учете с координатами. Внутри здания сделали перепланировку некоторых помещений (где-то снесли, где-то добавили перегородки), у несущей внешней стены вместо окна сделали дверь. Нужно ли разрешение, акт приемочной комиссии для технического плана на указанные изменения?

Ответ: Разъяснения о порядке подготовки технических планов помещений, документов, необходимых для постановки на государственный кадастровый учет изменений помещений в результате перепланировки даны в письме Минэкономразвития России от 14 апреля 2015 г. № Д23и-1578.

В случае подготовки технического плана помещений, конфигурация которых изменена в результате перепланировки, в том числе в результате объединения помещений, изменения их границ или раздела помещений, такой технический план составляется на основании оформленных в установленном жилищным законодательством порядке проекта перепланировки помещения(й), документа, подтверждающего принятие решения о согласовании перепланировки, и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

При отсутствии у органа регистрации прав документов, подтверждающих согласование в установленном порядке совершения переустройства и (или) перепланировки помещения, отказ в осуществлении кадастрового учета изменений объекта недвижимости является законным (пункт 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016).

Вопрос: Ставим на кадастровый учет земельный участок под ЛЭП, площадь его согласно координатам 0,06 кв.м. на основании схемы, утвержденной администрацией района. Какую площадь в схеме и в межевом плане мы должны указать? Целое число, т.е. 1 кв.м., расписав в заключении кадастрового инженера в межевом плане почему 1 кв.м., а не 0,06 кв.м.?

Ответ: Значение площади земельных участков (частей земельных участков) в схеме расположение земельного участка на кадастровом плане территории и межевом

плане указывается в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра (подпункт 7 пункта 21 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 №943, пункт 34 Требований к подготовке межевого плана, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков...»).

Соответственно, в случаях, когда площадь земельного участка составляет менее одного квадратного метра, необходимо производить округление значения площади до 1 кв.м.

Отличие (отклонение) площади земельного участка от площади, указанной в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, более чем на десять процентов служит основанием для приостановления государственного кадастрового учета (пункт 42 части 1 статьи 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Одновременно отмечаем, что сам по себе столб для подключения линии электропередачи не является объектом недвижимости. Столб является элементом линии электропередач как линейного сооружения. Линия электропередачи представляет собой неделимую вещь, отдельные составные части которой (в частности, опоры) не являются самостоятельными объектами недвижимости, соответственно не могут иметь самостоятельную юридическую судьбу (пункт 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2016), утвержденного Президиумом 20.12.2016).

С учетом изложенного, рекомендуется внести изменения в схему расположения земельного участка, обеспечив формирование земельного участка в соответствии с требованиями законодательства.

Вопрос: На кадастровом учете стоит земельный участок, находящийся в собственности сельского поселения, ранее этот участок принадлежал частной организации "ООО", потом они передали этот участок в ведение сельсовета. На этом участке есть действующая водонапорная башня, которая на балансе сельсовета не числится. Устанавливала эту водонапорную башню та же частная организация. Теперь сведения о данной водонапорной башне частная организация собирается вносить в ЕГРН и передать ее в ведение сельсовета, т.к. сельсовет хочет чтобы водонапорная башню была им передана именно по актам передачи, т.е. чтобы сведения о водонапорной башне уже были в ЕГРН. Какие документы необходимы для подготовки технического плана на водонапорную башню? Как частная организация "ООО" может ее зарегистрировать на себя, потом передать сельсовету и может ли "ООО" вообще регистрировать ее на себя?

Ответ: Водонапорная башня является сооружением. Требования к подготовке технического плана на водонапорную башню такие же, как и на любые сооружения.

В соответствии с п.1 ст. 218, ст. 219, п.2 ст. 263 ГК РФ право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное

лицом для себя на принадлежащем ему участке с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

При этом у организации должны быть документы о выделении земельного участка для строительства водонапорной башни, а также документы, подтверждающие возведение сооружения за счет собственных средств такой организации, и разрешительная документация на строительство сооружения и ввод его в эксплуатацию.

В том случае, если указанные документы отсутствуют, государственный кадастровый учет и регистрация права могут быть осуществлены на основании судебного акта о признании права, подтверждающего правомерность создания сооружения.

Одновременно отмечаем, что водонапорная башня является объектом жизнеобеспечения населения. В силу п.4. ч.1 ст. 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения поселения относится организация в границах поселения водоснабжения населения, водоотведения.

При отсутствии разрешительных документов на созданный объект, оформление прав возможно в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса РФ путем признания водонапорной башни бесхозяйным имуществом.

Бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом регистрации прав по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Вступившее в законную силу решение суда о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную вещь будет являться основанием для государственной регистрации права муниципальной собственности на эту недвижимость.

Вопрос: Садоводческое товарищество "Родничок" снято с налогового учета в 2006 году в связи с прекращением деятельности. Участки в товариществе обрабатываются и люди членские взносы платят недавно избранному председателю. Председатель заключил с межевой организацией договор на подготовку проекта межевания земель общего пользования с/т "Родничок". Возможно ли внести сведения в ЕГРН о землях общего пользования с/т "Родничок", если товарищество прекратило свою деятельность? Нужно ли сведения о товариществе заново вносить в налоговую?

Ответ: Из вопроса не ясно, издавался ли органом местного самоуправления акт о закреплении земель общего пользования за указанным садоводческим товариществом.

Закрепление земель общего пользования осуществлялось на основании решения органа местного самоуправления о его предоставлении садоводческому

(дачному) объединению (пункты 2.7, 2.9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", статьи 14, 28 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в редакции до 01.03.2015).

Если сведения о земельном участке общего пользования в садоводческом товариществе внесены в Единый государственный реестр недвижимости как о ранее учтенном, возможно уточнить местоположение границ и площади такого земельного участка.

В садоводческом товариществе земельный участок общего пользования может находиться в совместной собственности членов или в собственности юридического лица – самого СНТ (пункт 2 статьи 4 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан").

Как правило, земли общего пользования закреплялись в коллективную совместную собственность (общую собственность членов СНТ). В таком случае члены бывшего СНТ (собственники садовых участков) должны выбрать уполномоченное лицо на подписание документов и на представление их интересов при уточнении границ земельного участка, относящегося к общему имуществу, и кадастровом учете.

Если земли общего пользования закреплялись непосредственно за СНТ (как юридическим лицом) надлежащим заявителем для осуществления государственного кадастрового учета может быть только действующее юридическое лицо. В связи с этим необходимо зарегистрировать новое СНТ как юридическое лицо в Едином государственном реестре юридических лиц. При этом должно прослеживаться правопреемство в документах от правопродшественника - садоводческого товарищества "Родничок".

Вопрос: К какому типу материалов наружных стен здания относят «сэндвич панели»?

Ответ: К смешанным.

Председательствующий



Е.В. Карпеева

Протокол вела



О.Н. Левина



