

**ПРОТОКОЛ**  
**совещания с кадастровыми инженерами по актуальным вопросам**  
**осуществления кадастровой деятельности**

18.04.2019

г. Чебоксары, ул. К.Маркса, 56

**Присутствовали:**

**от Управления Росреестра по Чувашской Республике:**

руководитель – Е.В. Карпеева,  
заместитель руководителя – Т.В. Васильева,  
заместитель руководителя – Т.Г. Расколо娃,  
заместитель руководителя - Е.В. Дубов,  
начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения – Николаева Э.М.,  
начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения – Николаева О.В.,  
начальник отдела регистрации земельных участков – Павлова Н.В.,  
начальник отдела правового обеспечения – Захарова Т.А.,  
начальник отдела землеустройства и мониторинга земель, геодезии и картографии – Васюков С.В.,

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

директор – И.С. Татур,  
заместитель директора – Громова М.Г.,  
начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН – Е.С. Мюресов,

**от саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»:**

председатель Методической комиссии, заместитель директора по научной работе ООО «Геоцентр» - А.К. Егоров,  
начальник отдела контроля профессиональной деятельности - Г.Р. Миахова,  
специалист отдела контроля профессиональной деятельности - Е.О. Краснова,  
представитель в Чувашской Республике - Е.А. Ермакова,

кадастровые инженеры (согласно списку).

**1. Анализ результатов проверок деятельности кадастровых инженеров.**

**Типовые ошибки, допускаемые при подготовке межевых планов.**

(докладчик – Г.Р. Миахова)

Кадастровым инженерам принять к сведению, что любой форматно-логический контроль межевого или технического плана отслеживает факт заполнения раздела и формат сведений, однако содержание сведений необходимо проверять самостоятельно (вручную).

К типовым ошибкам, связанным с нарушением требований установленных органом нормативно-правового регулирования, относятся:

- некорректное уточнение местоположения границ земельных участков,
- необоснованное исправление реестровых ошибок,
- несоблюдение порядка согласования местоположения границ,
- неверное указание методов определения координат характерных точек.

Обратить внимание на разъяснения Минэкономразвития России в письме от 27.04.2017 №ОГ-Д23-4928 о документах, определявших местоположение границ земельного участка при их образовании и позволяющих подтвердить существование границ на местности 15 и более лет, а также в письме от 06.11.2018 №32226-ВА/Д23и относительно разграничения реестровой ошибки и земельного спора.

Наличие ограждения, забора само по себе не свидетельствует о реестровой ошибке при определении местоположения границы. Земельные споры не могут разрешаться через исправление реестровой ошибки.

В целях обеспечения соблюдения процедуры согласования местоположения границ земельного участка кадастровым инженерам рекомендуется:

- запрашивать актуальные сведения из ЕГРН, в госфонде данных, полученных в результате землеустройства, в архивах муниципалитетов;
- самостоятельно проводить согласование границ со смежниками (в т.ч. лично проверять полномочия собственников);
- внимательно проверять полномочия юридических лиц (запрашивать выписки из ЕГРЮЛ, Уставы, Положения и другие документы, подтверждающие полномочия, удостовериться в реальном существовании юридического лица на момент проведения работ);
- правильно определять печатное издание для публикации извещений о согласовании границ земельного участка, а также внимательно проверять их тексты на предмет ошибок.

## **2. Типовые ошибки кадастровых инженеров в области геодезии и картографии.**

(докладчик – Е.О. Краснова)

Кадастровым инженерам в целях недопущения нарушений при осуществлении кадастровой деятельности учитывать следующее:

- недопустимо указывать вместо выписок из каталога пунктов ГГС (ОМС) реквизиты кадастрового плана территории (КПТ);
- в разделе «Исходные данные» должны быть указаны не менее чем три пункта ГГС или ОМС в местной системе координат;
- недопустимо использовать пункты геодезической сети при отсутствии центра знака ГГС;
- использование базовых станций допускается только после передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат в Федеральный фонд пространственных данных;
- при использовании спутникового метода определения координат необходимо указывать не менее двух спутниковых приборов;
- в случае, если характерные точки определяются несколькими методами, необходимо указать это в реквизите «Сведения о методах определения координат». При отсутствии технической возможности указания нескольких методов из-за особенностей программного обеспечения рекомендуется указать «Иное описание», при этом в «Заключении» подробно описать, какие точки какими методами определялись;
- приборы с истекшим сроком поверки (срок действия свидетельства о поверке прибора составляет один год) или не прошедшие метрологическую поверку к работе не допускаются;

- приборы, выпущенные в период действия свидетельства об утверждении типа измерений, могут применяться и по окончании его срока действия без ограничений, при условии прохождения периодических поверок;

- запрашивать сведения о наличии картографической основы исключительно в официальных и достоверных источниках – в государственной фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Во избежание ошибок при подготовке технических и межевых планов рекомендуется в крупных организациях назначить лицо, ответственное за контроль за выходными данными, в малых организациях - проводить перекрестный контроль.

### **3. Геодезическое обеспечение кадастровой деятельности.**

(докладчик – А.К. Егоров)

Кадастровым инженерам рекомендуется учитывать следующее:

- при определении характерных точек границ земельного участка необходимо максимально выдерживать точность определения координат измеренных точек и уравнивать погрешность (до 0,1 м. в населенных пунктах);

- местоположение границ земельного участка может не совпадать с фактической границей по ограждению (забор должен быть внутри границы земельного участка, а не наоборот);

- при несоблюдении минимальных расстояний между объектом и границей смежного земельного участка, возводимый объект будет иметь признаки самовольной постройки. В случае, если нарушены минимальные отступы от границы земельного участка, рекомендовать заказчику кадастровых работ осуществить перераспределение земельных участков на основании соглашения со смежным землепользователем либо разрешить вопрос в органе местного самоуправления (путем получения разрешения на отклонение от предельных параметров согласно ст.40 Градостроительного кодекса РФ);

- возможная допускаемая погрешность измерения линейных сооружений (газопровод):

при расстоянии 50 км. – 0,031 м

при расстоянии 100 км. – 0,123 м

при расстоянии 150 км – 0,277 м.

Использовать Инструкцию по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996) в части, не противоречащей действующему законодательству.

### **4. Отдельные вопросы исправления реестровых ошибок.**

(докладчик – С.В. Васюков)

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что орган регистрации прав может устранить реестровую ошибку в указанном в части 7 статьи 61 Закона N 218-ФЗ случае при наличии у него картографических материалов, позволяющих определить новые (уточненные) значения координат характерных точек границ картометрическим или аналитическим методом с учетом требований к точности определения координат характерных точек границ земельного участка, приведенных в приложении №4 к Порядку изменения органом регистрации прав сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943, и при условии, что значение площади земельного участка после изменения сведений о местоположении его границ

будет отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на пять процентов.

Отсутствие картографического материала масштаба 1:1000 влечет невозможность определение координат картометрическим способом в целях исправления реестровой ошибки органом регистрации прав.

При этом существует возможность исправлять реестровые ошибки в местоположении группы земельных участков, которые характеризуются общими параметрами искажения (сдвиг, поворот и тп). В данном случае Управлением с помощью аналитического метода и использованием метода спутниковых геодезических определений могут быть определены параметры исправления реестровых ошибок.

С учетом изложенного, кадастровым инженерам при обнаружении реестровой ошибки разъяснять заказчикам кадастровым работ, что орган регистрации прав может исправить такую ошибку с помощью аналитического способа определения координат характерных точек границ земельного участка, при условии, что значение площади земельного участка после изменения сведений о местоположении его границ будет отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на пять процентов.

При наличии возражений со стороны смежного землепользователя граница может быть уточнена только на основании решения суда.

**5. О правоустанавливающих документах на земельные участки при государственной регистрации прав на объекты, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов**

письма Минэкономразвития России от 22.11.2018 № Д23и-6269,

Росреестра от 06.11.2018 № 14-11107-ГЕ/18

(докладчик – О.В. Николаева)

Статьей 39.33 Земельного кодекса РФ предусмотрены специальные случаи и основания, при которых использование публичных земель, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута в отношении объектов, созданных после 1 марта 2015 г. Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержден также постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 №1300.

В целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на подобные объекты с учетом части 10 статьи 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» может быть представлено разрешение на использование земель или земельного участка без предоставления земельных участков и установления сервитутов, выданное уполномоченным органом.

### **Вопросы-ответы**

**Вопрос:** Имеется гаражный бокс, который в ЕГРН числится как помещение. Возможно ли приватизировать земельный участок под этим гаражным боксом, и каким способом это возможно сделать?

**Ответ:** Гаражные боксы не являются самостоятельными зданиями, а являются помещениями в составе одного здания. Здание, включающее в себя помещения, является единым объектом недвижимости.

Судебная практика Чувашской Республики исходит из того, что для обслуживания такого здания необходим неделимый земельный участок. Поэтому оформить право на земельный участок именно под конкретным гаражным боксом невозможно.

Кроме того, при формировании земельного участка под отдельным гаражным боксом неопределенной остается юридическая судьба подъездных путей, проездов в границах гаражного объединения.

На неделимый земельный участок допускается существование только общей собственности, а раздел земельного участка приведет к невозможности разрешенного использования расположенного на нем здания гаражного комплекса.

Занимаемый гаражным боксом земельный участок должен быть либо выкуплен в долевую собственность всех собственников гаражей, либо оформлен в аренду со множественностью лиц на стороне арендаторов.

**Вопрос: Нужно ли для акта обследования уведомление о сносе?**

**Ответ:** Вопрос о перечне документов, используемых при подготовке акта обследования, в том числе с учетом статьи 55.31 Градостроительного кодекса РФ был рассмотрен ранее на совещании с кадастровыми инженерами 06.03.2019 и отражен в протоколе.

**Вопрос: О внесении в ЕГРН сведений о границах земельного участка, имевшего кадастровый номер 21:21:150302:26, снятого с государственного кадастрового учета, в отношении которого ранее решением суда признано право собственности гражданина в порядке наследования, но право не было зарегистрировано.**

**Ответ:** В рассматриваемой ситуации целесообразно обращение заявителя за одновременным осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрацией права собственности на земельный участок.

При этом межевой план может быть выполнен кадастровым инженером на основании судебного акта, устанавливающего право собственности наследника на земельный участок с учетом установленного законом порядка согласования местоположения границ земельного участка.

В разделе "Заключение кадастрового инженера" необходимо дополнительно обосновать соответствие земельного участка, описанного в межевом плане, земельному участку с кадастровым номером 21:21:150302:26. Сопоставление может быть как по адресу земельного участка и расположенного на нем жилого дома (при наличии), так и в соответствии с картографическим материалом, документом о предоставлении земельного участка в аренду.

**Вопрос: Как поставить на государственный кадастровый учет коммуникации к многоквартирному дому (газопровод, водопровод, канализация). Из документации имеется проект, акт рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта на каждое сооружение. Разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию на коммуникации не выдавались. Районная администрация эти объекты берет на свой баланс. Достаточно ли этих документов для их постановки на кадастровый учет и регистрации прав?**

**Ответ:** Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются только в отношении тех объектов, которые по своим свойствам являются недвижимыми вещами (статья 130 Гражданского кодекса РФ), выступающими в гражданском обороте в качестве самостоятельных объектов гражданских прав.

Имущество, обладающее таким признаком, как физическая связь с землей, может быть признано недвижимостью только в случае его создания как объекта недвижимости в установленном законом порядке: с получением необходимых разрешений и соблюдением градостроительных норм и правил, на земельном участке, предоставленном именно под строительство данного объекта недвижимости. Также этот объект должен иметь самостоятельное функциональное назначение.

Если сооружения, представляющие собой сети инженерно-технического обеспечения, не имеют самостоятельного хозяйственного назначения, не являются отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящемуся на нем зданию, у них отсутствуют качества самостоятельного объекта недвижимости.

В связи с этим такие сооружения не подлежат кадастровому учету и право собственности на него не подлежит регистрации.

Рекомендовать кадастровым инженерам при подготовке технического плана на сооружения, не имеющие самостоятельного назначения, отражать в заключении информацию для заказчика кадастровых работ о том, что план подготовлен не для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

**Вопрос: Можно ли поставить на государственный кадастровый учет линейное сооружение (газопровод), проложенное в 1974 году, на основании акта приемки газопровода от 16.10.1974.**

**Ответ:** Частью 8 статьи 24 Закона о регистрации, пунктом 20 Требований к подготовке технического плана и состава, содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953, установлен перечень документов, на основания которых может быть подготовлен технический план линейного сооружения (газопровод).

Для постановки объекта на государственный кадастровый учет необходимо иметь утвержденный в установленном законом порядке акт о приемке в эксплуатацию соответствующего объекта, проектную документацию на данный газопровод или технический паспорт, полученный до 1 января 2013 года.

При этом датой ввода в эксплуатацию объектов производственного, гражданского назначения считается дата подписания акта государственной приемочной комиссией (пункт 1.5. СНиП III-А.10-70 Строительные нормы и правила. Часть III, раздел А. Глава 10 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством предприятий, зданий и сооружений. Основные положения», утв. Госстроем СССР 31.12.1970).

Если акт приемки построенного газопровода является актом государственной приемочной комиссии, подтверждающим факт создания сооружения, такой документ может быть использован для подготовки технического плана в целях постановки на учет сооружения.

Акт приемки газопровода в эксплуатацию рабочей комиссией не является градостроительной документацией и не является основанием для кадастрового учета объекта недвижимости.

Также обязательным условием правомерности возведения объекта для наземных газопроводов является наличие правоустанавливающих документов на земельные участки, пересекаемые объектом и отраженные в техническом плане.

**Вопрос: Как произвести кадастровый учет, если котельная, к которой подходит линия газопровода, поставлена на учет как здание, а газопровод - это сооружение?**

**Ответ:** Из представленной копии акта приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы следует, что к приемке предъявлен фасадный газопровод блочной котельной. Полагаем такой газопровод не может выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

В соответствии со статьей 134 Гражданского кодекса РФ разнородные вещи могут рассматриваться как одна сложная вещь, если они образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению.

Если газопровод является составной частью котельной и представляет собой единое целое (сложный объект), то необходимо подать заявление на осуществление государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости (котельной) с приложением технического плана, описывающего линию газопровода как часть здания.

Председательствующий

Е.В. Карпeeва

Протокол вела

Т.А. Захарова