

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

ПРОТОКОЛ

совещания по взаимодействию Управления Росреестра по
Белгородской области и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской
области с кадастровыми инженерами

г. Белгород

16.11.2018

Председательствующий – руководитель Управления Росреестра по
Белгородской области (далее - Управление) Н.А. Сапега

Секретарь – главный специалист-эксперт отдела организации, мониторинга и
контроля О.Л. Ткаченко.

Присутствовали:

С.А. Куртина – заместитель директора – главный технолог филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области (далее – филиал
Учреждения);

Е.Н. Богданова - начальник отдела государственной регистрации
недвижимости Управления;

М.Н. Ушакова – заместитель начальника отдела государственной
регистрации недвижимости Управления;

Стеценко Е.А. - заместитель начальника отдела организации, мониторинга и
контроля Управления;

О.Н. Федоренко – заместитель начальника отдела государственной
регистрации недвижимости Управления;

Е.И. Репина – заместитель начальника отдела правового обеспечения
Управления;

И.А. Муромцева - начальник отдела ведения ЕГРН Управления;

Начальники (исполняющие обязанности начальников), заместители
начальников территориальных отделов Управления;

Е.П. Смелая - начальник отдела обработки документов и обеспечения
учетных действий №1 Филиала;

М.Н. Полякова - начальник отдела обработки документов и обеспечения
учетных действий №2 Филиала;

К.Е. Крыцкая – начальник юридического отдела Филиала;

Представители СРО кадастровых инженеров (список прилагается).

Повестка дня:

1. Правоприменительная практика по вопросу приема дополнительных документов от кадастровых инженеров документов.
2. Разное.

Вступительное слово Н.А. Сапега:

Уважаемые коллеги! Управление предлагает при обращении заявителя лично через многофункциональный центр оказания государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ) в случае необходимости исправить ошибку (дополнить, изменить данные), допущенную кадастровым инженером при подготовке межевого плана, технического плана, коллегами допускается возможность обращения в МФЦ для предоставления дополнительных документов с целью доработки кадастрового инженера, неверно подготовившего документы, при условии, что заявитель ходатайствовал о предоставлении кадастровому инженеру такого права при первичном предоставлении основного пакета документов. Также, между заявителем и кадастровым инженером, обратившимся для доработки документов, должен быть заключен договор подряда на предоставление услуг по подготовке документов, ссылка на который должна быть сделана в ходатайстве заявителя.

Уважаемые кадастровые инженеры, прошу высказать мнение о предложенной системе взаимодействия.

Представитель СРО кадастровых инженеров: Мы, безусловно, поддерживаем Ваше предложение.

Но для реализации на практике, необходимо уточнить некоторые вопросы. Как будет реализовано приобщение ходатайства заявителя о предоставлении права донести дополнительные документы кадастровому инженеру?

Е.Н. Богданова: Можно при первичном обращении заявителя заранее в заявлении в графе «Примечание» указывать текст соответствующего содержания, удостоверив личной подписью заявителя. Затем, при необходимости доработки, заявитель сообщит входящий регистрационный номер пакета документов кадастровому инженеру. Государственный регистратор прав, выявив в поданных документах ошибки, допущенные кадастровым инженером, также проинформирует об этом по телефону кадастрового инженера, направит уведомление о выявленных недостатках по электронной почте.

Обращаю Ваше внимание, что основной пакет документ без доверенности может подать только лично заявитель. Подавать основной документ кадастровый инженер, ссылаясь на договор подряда пока не может, хотя такая возможность рассматривается законодателями.

Сейчас мы хотим это внедрить только для исправления ошибок в уже поданных документах.

Представитель СРО кадастровых инженеров: В случае предоставления дополнительных документов кадастровым инженером, он будет действовать от своего имени либо аналогично как представитель по доверенности?

Следует ли прилагать к подаваемым документам договор подряда в качестве подтверждения полномочий?

Н.А. Сапега: Мы считаем, что кадастровый инженер будет действовать от своего имени, так как законных оснований действовать от имени заявителя у него нет.

Договор подряда прилагать не следует, он содержит информацию об имущественных отношениях заявителя и кадастрового инженера, которая не касается государственного регистратора прав. Думаю, что достаточно ссылки на его реквизиты в заявлении о приеме дополнительных документов.

Представитель СРО кадастровых инженеров: Если основной пакет документ подан через МФЦ, можно ли сдать, например, исправленный технический план в электронном виде?

Н.А. Сапега: Управление не видит препятствий для этого. Вы можете делать так, как Вам удобнее.

Представитель СРО кадастровых инженеров: На практике возможен случай, когда заявитель заключает договор подряда с представителем юридического лица, а фактические работы выполняются кадастровым инженером иным лицом.

О.Н. Федоренко: Государственный регистратор прав будет принимать это во внимание. Только важно, чтобы первичный технический план, межевой план, акт обследования, карта-план территории, акт согласования с ошибкой и исправленный документ были изготовлены одним и тем же кадастровым инженером.

А.В. Стукалов - начальник межмуниципального отдела по Яковлевскому и Прохоровскому районам: Уважаемые кадастровые инженеры! При выявлении ошибок в подготовленных Вами документах государственные регистраторы прав направляют по электронной почте

уведомления, содержащие указание на имеющиеся в документах недостатки. Однако, участились случаи, когда электронная почта получателей направляет письма с указанными уведомлениями в раздел «Нежелательная почта». Прошу Вас, учесть это в дальнейшей работе и систематически проверять этот раздел электронной почты.

Представитель СРО кадастровых инженеров: После подготовки и сдачи актов согласования, следует ли кадастровому инженеру самостоятельно направлять их в территориальные органы. Есть определенные неудобства, особенно при проведении работ в отношении земельных участков, расположенных в разных районах.

Е.Н. Богданова: Да, следует.

Представитель СРО кадастровых инженеров: Помогите разобраться в ситуации. У заявителя есть земельный участок площадью 600 кв м и земельный участок 100 кв м рядом в пользовании как придомовая территория. Он решил перераспределить земельные участки. Однако, в территориальной зоне, в которой расположены эти участки, минимальный размер земельного участка, подлежащего перераспределению должен составлять 800 кв м. Заявитель обращается в администрацию за выделением 100 кв м, его ходатайство удовлетворяют. Таким образом, у него 1 земельный участок в собственности и 2 в пользовании. Как осуществить перераспределение земельных участков?

М.Н. Ушакова: В соответствии с действующими правилами землепользования 3 земельных участка нельзя перераспределить, можно перераспределять только 2.

Н.А. Сапега: Поступило обращение от заявителя. У собственника есть земельный участок 1575 кв м, он хочет разделить свой земельный участок на 2, а максимально необходимый размер земельного участка для раздела 1599 кв м. Он планирует включить земельный участок 25 кв м соседнего земельного участка. Вопрос в том, следует ли получившиеся после раздела земельные участки регистрировать за двумя собственниками в долях, либо по одному за каждым соседом, либо за одним собственником с согласия соседа?

М.Н. Ушакова: Действующее законодательство при отсутствии правового регулирования предусматривает свободу договора, можно руководствоваться соглашением сторон.

Но сразу в одном соглашении указать всю описанную Вами цепочку и закрепить раздел на 2 земельных участка по 800 кв м нельзя, ни на одного собственника, ни на двоих. Следует действовать поэтапно, сначала, сделать перераспределение земельных участков заявителя с соседним участком.

Н.А. Сапега: Уважаемые кадастровые инженеры! Хочу отметить, что Управление всегда открыто для взаимодействия. При поступлении неправомерных требований государственного регистратора прав прошу Вас незамедлительно сообщать мне по телефону 8/4722/30-00-10 (приемная) для оперативного разрешения таких ситуаций.

Представитель СРО кадастровых инженеров: При разделе земельного участка в соответствии с проектом межевания территории один из вновь образованных земельных участков на 1 мм заходит на соседний земельный участок, хотя исходный земельный участок находился в тех же границах и пересечения не было. Помогите разобраться в этом вопросе.

С.А. Куртунина: Попробуйте поменять размер десятичной дроби (вторая цифра после запятой). Это автоматическая настройка комплекса, которая не допускает технического пересечения.

Ранее это допускалось, была возможность в ручном режиме откорректировать данные.

Представитель СРО кадастровых инженеров: Если изменить координаты точек, то изменятся координаты исходного участка, площадь земельного участка. Исходный земельный участок существовал без пересечения, значит и для новых земельных участков кадастровые работы буду выполнять в тех же границах.

С.А. Куртунина: Без устранения технического пересечения заявителю будет выдана выписка, в которой будет указано наличие пересечения двух земельных участков, что не позволит ему в дальнейшем распоряжаться им по своему усмотрению, будет отсутствовать результат Вашей работы как кадастрового инженера.

Н.А. Сапега: Уточнение границ отразится на стоимости работ, а собственник соседнего участка может не согласиться с изменением границ. Это коллизия действующего законодательства.

Несмотря на четкую регламентацию этого вопроса в законе, необходимо уяснить, как действовать на практике разрешать такие проблемы.

Поручаю М.Н. Ушаковой - заместителю начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления направить письмо заместителю руководителя Росреестра В.А. Спиренкову с просьбой разъяснить этот вопрос в срок не позднее 10.12.2018.

Прошу кадастровых инженеров проявить аналогичную инициативу и направить письма в соответствующие СРО.

Представитель СРО кадастровых инженеров: При подготовке карты-плана охранных зон может ли кадастровый инженер досдать исправленный документ от своего имени, действуя на основании договора подряда?

М.Н. Ушакова: В данном случае проверка документов в виде карты - плана осуществляется в порядке межведомственного взаимодействия, поэтому при каких-либо исправлениях пакет документов подается заново.

Представитель СРО кадастровых инженеров: Абз.4 п.1 ст.4 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает условия, при которых не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

У собственника земельного участка - главы крестьянско-фермерского хозяйства есть необходимость разместить на участке под пастбище или сенокос объекты недвижимости, которые не предусмотрены для размещения в соответствии с видом разрешенного использования (рыбоводство, пчеловодство и т.п.). Можно ли изменить вид разрешенного использования для части земельного участка? Какова практика в нашем субъекте?

М.Н. Ушакова: Действующим законодательством это не предусмотрено. Если указано назначение земельного участка «сельскохозяйственного производства», то как государственный регистратор прав может понять, какие части и как использует собственник. Прежде всего, рекомендуем Вам заниматься изменением вида разрешенного использования земельного участка, которое находится в ведении органов исполнительной власти.

Уважаемые кадастровые инженеры! Некоторые заданные Вами вопросы нуждаются в дополнительной проработке, необходимо изучать все документы по конкретным ситуациям. Напоминаю, что при возникновении сложных ситуаций, можно записаться на личный прием к профильному специалисту Управления, где видя все документы, специалисту можно будет дать более квалифицированный ответ.

Н.А. Сапега: В конце нашего совещания хотелось бы коснуться еще одной важной темы: в последнее время государственными регистраторам прав при проведении правовой экспертизы участились факты выявления предоставления

кадастровыми инженерами поддельных документов (документы умерших лиц и т.п.).

По всем выявленным фактам Управление будет направлять информацию в соответствующие СРО, а также прокуратуру, которая, в свою очередь, будет перенаправлять информацию в органы внутренних дел.

Напоминаю присутствующим об административной и уголовной ответственности кадастрового инженера за нарушения действующего законодательства при выполнении работ.

Руководитель Управления

Н.А. Сапега

Секретарь

О.Л. Ткаченко