

**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

28.03.2019

Председательствующий – заместитель руководителя Управления Росреестра по Белгородской области (далее - Управление) – В.В. Червоненко;
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;
О.Н. Федоренко - заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления;
Е.П. Смелая - начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1 Филиала;
Ю.А. Яцинишина - начальник отдела правового обеспечения Управления;
А.А. Шишлакова - начальник юридического отдела Филиала;
И.М. Александрова – представитель СРО Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»;
А.В. Алюнина – представитель СРО Ассоциации «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры Юга»;
Ю.П. Бирчак – представитель СРО Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»;
И.Н. Попов – представитель СРО «Гильдия кадастровых инженеров»;
Н.В. Шевченко – представитель СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья».

Повестка дня:

1. Вступительное слово.
2. Рассмотрение вопросов, поступивших для рассмотрения на рабочей группе.
3. Доведение до сведения представителей саморегулируемых сообществ кадастровых инженеров Приказа Минстроя России от 07.03.2019г. №153/пр

«Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома».

4. Заключительное слово.

Вступительное слово В.В. Червоненко:

Виталий Валерьевич обратился к присутствующим с приветственной речью.

По 2 вопросу повестки дня выступила М.Н. Полякова:

Вопрос для рассмотрения на заседании Рабочей группы от представителя СРО Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» Ю.П. Бирчак.

Делаем образование трех земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 31:15:2003004:1537, 31:15:2003004:1536, 31:15:2003004:305 (так как фактическое местоположение границ земельных участков, не соответствует местоположению границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН), площадь исходных з/у 1250 кв.м., 1250 кв.мю, 2501 кв.м., соответственно. Площадь образуемых з/у после перераспределения 1324 кв.м., 1222 кв.м. и 2459 кв.м. Согласно ПЗЗ Тавровского с.п., № 212 от 15.03.2018 г, предельный минимальный размер з/у 1500 кв.м. и так как участки считаются вновь образованными, то не подходят под предельный минимальный размер, что делать в таком случае.

Решили:

В соответствии с п. 28 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

В соответствии со ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В соответствии с Законом Белгородской области от 21.12.2017 № 223 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области» с 01.01.2018 г. утверждение правил землепользования и застройки поселений, городских округов отнесено к полномочиям органа исполнительной власти Белгородской области, осуществляющего функции проведения единой государственной политики в сфере строительства, градостроительства и архитектуры, транспорта и дорожного комплекса.

Таким образом, обозначенный вопрос не отнесен к компетенции органа регистрации прав.

Вопрос для рассмотрения на заседании Рабочей группы от представителя СРО «Гильдия кадастровых инженеров» И.Н. Попова.

Прошу разъяснить обоснованность истребования регистратором сведений Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности при наличии действующих Правил землепользования и застройки (при наличии ссылки в заключении кадастрового инженера на ПЗЗ, с указанием актуальных реквизитов). Прошу принять во внимание, что для заказчика кадастровых работ это влечет дополнительные финансовые и временные затраты.

Решили:

Межевой план должен содержать сведения, предусмотренные п. 52 Приказа Министерства экономического развития РФ от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Вопрос для рассмотрения на заседании Рабочей группы от представителя СРО «Гильдия кадастровых инженеров» И.Н. Попова

При подготовке технического плана на вспомогательный объект (баня) в границах земельного участка регистратором было истребовано обоснование в заключении кадастрового инженера, в части принадлежности данного строения к основному объекту капитального строительства (жилому дому), что, по сути, ограничивает право собственника земельного участка на регистрацию вспомогательных объектов, в случае отсутствия основного объекта.

По данному вопросу выступила О.Н. Федоренко:

Данный вопрос уже рассматривался на расширенном заседании рабочей группы 28.02.2019г.

Вместе с тем, что касается вспомогательных объектов недвижимости, то определение строений и сооружений вспомогательного использования ГрК, к сожалению, на сегодняшний день, по-прежнему не содержит.

Как следует, например, из определения Высшего Арбитражного Суда РФ от 03.12.2012 № ВАС-15260/12 вспомогательные объекты предназначены для обслуживания основного объекта, и критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным, является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения.

При рассмотрении вопроса о возможности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект вспомогательного использования, по нашему мнению, также необходимо учитывать, что на основании части 1 статьи 36 ГрК правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в силу пункта 22 части 1 статьи 26 Закона о регистрации

приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования земельного участка без согласований и разрешений.

Согласно пункту 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законом.

При этом, в соответствии с пунктом 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

В настоящее время существует практика выдачи органами местного самоуправления писем, справок, заключений, в которых содержится утверждение о том, что разрешение на строительство данных объектов не требуется, поскольку они относятся к категории вспомогательных.

Очевидно, что документы об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство, выдаваемые органами местного самоуправления не могут рассматриваться в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего отсутствие необходимости получения разрешения на строительство, а после завершения строительства - разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Также Минстрой России по вопросам выдачи заключений об отсутствии необходимости ввода объекта в эксплуатацию в числе прочего, отметил, что компетенция органов, осуществляющих выдачу разрешений на строительство, установлена статьями 51, 55 ГрК в соответствии с которыми органы, осуществляющие выдачу разрешений на строительство, не уполномочены выдавать заключения о соответствии работ по строительству, реконструкции (капитальному ремонту) объекта капитального строительства требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384 - ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и, соответственно, о необходимости получения разрешения на строительство (на ввод объекта в эксплуатацию).

Решили:

Для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на нежилое здание - баня в заключении кадастрового инженера помимо указания на то, что соответствующий объект является объектом вспомогательного использования, следует отразить информацию о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается.

В противном случае государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на нежилое здание должны осуществляться в соответствии с требованиями, предъявляемыми к нежилым зданиям - наличие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является обязательным.

Вопрос для рассмотрения на заседании Рабочей группы от Филиала.

В какой момент осуществляется внесение изменений в преобразуемый в результате раздела с измененным земельным участком земельный участок из не разграниченной собственности, если государственная регистрация права на образованные из него земельные участки не производится.

В настоящее время законодательно данный вопрос не урегулирован, в связи с чем, нужно выработать позицию.

Решили:

У органа регистрации прав отсутствуют законные основания для внесения изменений в сведения о площади и местоположении границ исходного земельного участка на этапе его преобразования.

Заключительное слово В.В. Червоненко.

Сопредседатель рабочей группы



В.В. Червоненко

Секретарь



М.Н. Полякова