

**Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Томской области
(Управление Росреестра по Томской области)**

ПРОТОКОЛ

заседания рабочей группы для организации взаимодействия по
осуществлению государственного кадастрового учёта и (или)
государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества
между Управлением Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Томской области, филиалом ППК «Росреестра»
по Томской области и саморегулируемыми
организациями кадастровых инженеров

07.12.2023

№ РГ4-25-ПР/23

г. Томск

Председательствующий:

Заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее – Управление) – Е.В. Ковальчук.

Присутствовали:

от Управления – начальник отдела регистрации земельных участков - А.Н. Юркевич, заместитель начальника отдела регистрации земельных участков – И.А. Гончарова, главный специалист – эксперт, государственный регистратор прав Е.С. Чеснокова, начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки – Т.М. Никитюк, заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки – М.Г. Коломиец, начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве – И.А. Колыванова, главный специалист – эксперт отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве А.А. Тычинская. Главный специалист – эксперт отдела землеустройства и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии – Т.В. Крупиненко.

от Филиала ППК «Роскадастр» по Томской области (далее – Филиал) заместитель директора – главный технолог С.В. Шапошникова.

Повестка заседания:

1. Соблюдение сроков учётно-регистрационных действий (Е.В. Ковальчук).
2. Периодическое подтверждение действия лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности (Т.В. Крупиненко).
3. Изменение формы декларации об объекте недвижимости. Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при кадастровом учете объектов капитального строительства нежилого назначения (М.Г. Коломиец).
4. Внесение сведений о координатах объекта недвижимости при учете изменений сведений о здании. Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при кадастровом учете объектов капитального строительства жилого назначения (А.А. Тычинская).
5. Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов (Е.С. Чеснокова).
6. Осуществление государственного кадастрового учета в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади на основании межевого плана, подготовленного кадастровым инженером в связи с исправлением реестровой ошибки в описании местоположения границ такого земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН в результате выполнения комплексных кадастровых работ на основании карты-плана территории (А.Н. Юркевич).
7. Изменения в законодательстве по исправлению реестровых ошибок.
8. Ответы на вопросы кадастровых инженеров, иные вопросы для рассмотрения.

По п.1 Повестки выступила Е.В. Ковальчук.

По п.1 Повестки решили:

- 1.1. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для использования в работе.
- 1.2. Кадастровым инженерам учесть при подготовке межевого (технического) плана сроки учётно-регистрационных действий. Кадастровым инженерам исправлять ошибки, допущенные при подготовке межевых (технических) планов в течении 1,5-2 часов, с момента

получения уведомления об ошибке (ошибках) от государственного регистратора прав.

1.4. В случае, если исправление ошибок, допущенных при подготовке межевого (технического) плана требуют для исправления времени больше, чем указанного в п.1.3., кадастровым инженерам необходимо прекращать по заявлению такие учётно-регистрационные действия.

1.5. По всем проблемным вопросам, возникающим при использовании электронных сервисов Росреестра обращаться к заместителю начальника отдела эксплуатации информационных систем, технических средств и каналов связи Белинскому Вячеславу Александровичу (телефон +7(3822) 651939 (доп. 2115), адрес электронной почты belinskiyva@r70.rosreestr.ru и заместителю начальнику отдела ведения ЕГРН, повышения качества данных ЕГРН Соболевской Наталье Анатольевна (телефон +7(3822) 650182, 651939 (доп.2089), адрес электронной почты na.sobolevskaya@r70.rosreestr.ru.

По п.2 Повестки выступила Т.В. Крупиненко

Порядок проведения периодического подтверждения соответствия лицензиатов лицензионным требованиям (далее – периодическое подтверждение) установлен частью 4 статьи 136 Федерального закона от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 170-ФЗ), статьей 19.3 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Закон № 99-ФЗ).

В соответствии с установленным порядком:

1) лицензиаты, которым лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности были предоставлены до 01.03.2022, после 01.03.2022 должны пройти процедуру первичного периодического подтверждения в один из следующих сроков:

по истечении срока, предусмотренного статьей 19.3 Закона № 99-ФЗ для прохождения процедуры периодического подтверждения, отсчет которого осуществляется с даты предоставления лицензии или даты проведения последней плановой проверки соблюдения лицензионных требований (проводились в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля») в зависимости от того, какое событие произошло позднее, но не ранее 01.09.2022;

в течение одного года, исчисляемого с 01.03.2022, если в течение срока, предусмотренного статьей 19.3 Закона № 99-ФЗ для прохождения процедуры периодического подтверждения, предшествовавшего 01.03.2022, проверка соблюдения лицензионных требований при предоставлении лицензии, а

также плановые проверки соблюдения лицензионных требований в отношении лицензиата не проводились.

2) лицензиаты, которым лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности были предоставлены после 01.03.2022, должны проходить процедуру периодического подтверждения каждые три года, отсчет которых осуществляется с даты предоставления лицензии.

Кроме того, постановлением Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» (далее – Постановление № 353) установлен дополнительный порядок прохождения процедуры периодического подтверждения, в том числе первичного, а именно:

1) срок, до которого должно быть пройдено первичное периодическое подтверждение, переносится на 12 месяцев в случае наступления указанного срока в 2022 году;

2) срок, до которого должно быть пройдено первичное периодическое подтверждение, переносится на 12 месяцев в случае наступления указанного срока в 2023 году и приостановления действия трудового договора в случае призыва работника на военную службу по мобилизации или заключения им контракта о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации в отношении как минимум одного из находящихся в штате лицензиата работников, соответствующего предъявляемым к нему в рамках лицензирования требованиям;

3) срок, до которого лицензиатом, призванным на военную службу по мобилизации или заключившим контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, должно быть пройдено периодическое подтверждение, в том числе первичное, переносится на срок прохождения им военной службы или оказания добровольного содействия в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, и следующие 6 месяцев, исчисляемых со дня окончания прохождения военной службы. Указанный срок переносится при условии его наступления в период прохождения лицензиатом военной службы. В случае если срок периодического подтверждения наступает в первые 6 месяцев со дня окончания лицензиатом военной службы, срок, до которого должно быть пройдено периодическое подтверждение соответствия (первичное подтверждение соответствия) лицензионным требованиям, переносится на 6 месяцев.

Исходя из изложенных положений Закона № 170-ФЗ, Закона № 99-ФЗ и Постановления № 353 основные сроки прохождения процедуры периодического подтверждения, в том числе первичного, сложились следующим образом:

1) лицензиаты, которым лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности были предоставлены до 01.03.2019 и в отношении которых до 01.03.2019 проводилась последняя плановая проверка, должны были пройти процедуру первичного периодического подтверждения до 01.03.2023;

2) лицензиаты, которым лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности были предоставлены с 01.03.2019 по

01.09.2019 или в отношении которых с 01.03.2019 по 01.09.2019 проводилась последняя плановая проверка, должны пройти процедуру первичного периодического подтверждения не ранее 01.09.2023 (предельный срок, до которого должно быть пройдено периодическое подтверждение соответствия, не установлен, при этом разумным сроком прохождения процедуры периодического подтверждения являлся срок до 01.10.2023);

3) лицензиаты, которым лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности были предоставлены с 02.09.2019 по 01.01.2020 года или в отношении которых в период с 02.09.2019 по 01.01.2020 проводилась последняя плановая проверка, должны пройти процедуру первичного периодического подтверждения не позднее дня, предшествующего истечению четырех лет с даты предоставления лицензии или даты проведения последней плановой проверки;

4) лицензиаты, которым лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности были предоставлены с 02.01.2020 по 28.02.2022, должны пройти процедуру первичного периодического подтверждения не позднее дня, предшествующего истечению трех лет с даты предоставления лицензии или даты проведения последней плановой проверки;

5) лицензиаты, получившие лицензии с 01.03.2022, должны пройти процедуру периодического подтверждения не позднее дня, предшествующего истечению трех лет с даты предоставления лицензии.

По состоянию на сегодняшний день из 98 субъектов геодезической и картографической деятельности, зарегистрированных на территории Томской области, лицензии на выполнение геодезической и картографической деятельности предоставлены 31 организации.

Услуга по лицензированию геодезической и картографической деятельности является платной. За предоставление лицензии и внесение изменений в реестр лицензий соискателю лицензии необходимо будет заплатить государственную пошлину. Ее размер составляет 7 500 рублей.

Однако, по распоряжению Правительства Российской Федерации уплата государственной пошлины за предоставление лицензии, внесение изменений в реестр лицензий до конца 2023 года не взимается. Поэтому у субъектов геодезической и картографической деятельности есть возможность получить лицензию в 2023 году бесплатно.

По п.2 Повестки решили:

2.1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.

2.2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

По п.3 Повестки выступили М.Г. Коломиец.

С 12.11.2023 вступил в силу приказ Росреестра от 12.10.2023 № П/0412 «О внесении изменений в приложения № 1 и № 2 к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 марта 2022 г. № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – приказ).

Обращаем Ваше внимание, что приказом внесены изменения в форму декларации, а также уточнен порядок заполнения отдельными субъектами (общая собственность, на бесхозяйные вещи, на включенные в реестр объекты незавершенного строительства, жилого дома), и порядок заполнения площади отдельных объектов недвижимости.

Также хотелось бы обратить внимание на наиболее часто опускаемые кадастровыми инженерами ошибки при подготовке технических планов на объекты недвижимости:

- самое частое нарушение, когда в техническом плане указываются не все земельные участки (ЗУ), на которых расположен объект капитального строительства (ОКС), либо ЗУ указаны неверно, на карте ОКС неверно посажен на ЗУ, не указаны на каких ЗУ расположены опоры линейных объектов;

- наименование объекта неверно содержит недопустимые элементы (слова «строительство», «этап», адресные элементы);

- неверно указывается адрес объекта (не в соответствии с ФИАС либо разрешением на ввод объекта в эксплуатацию) либо отсутствует адресная справка;

- в заключении кадастрового инженера нет обоснования, в том числе нормативного, о возможности строительства ОКС в упрощенном порядке, перепланировки объекта без разрешения на реконструкцию;

- отсутствуют документы подтверждающие полномочия кадастрового инженера (справка с места работы, акт приема-передачи к договору подряда);

- и зачастую встречаются исключительно технические ошибки (пропускают цифры, графы, указывают информацию не в тех графах и не всю).

По п.3 Повестки решили:

3.1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.

3.2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

По п.4 Повестки выступила А.А. Тычинская.

Внесение сведений о координатах объекта недвижимости при учете изменений сведений о здании.

Очень часто в технических планах встречается ошибка, заключающаяся в неверном заполнении описания местоположения контура (EntitySpatial) в случае, когда при учете изменений здания изменяется количество контуров. Например, в ЕГРН содержатся сведения о координатах

в виде одного контура здания (наземного), в результате реконструкции контуров становится два -наземный и надземный. В этом случае, согласно раздела 5.6.11 заполняется элемент – NewContour (Новый контур) и ExistContour (Существующий (уточняемый, изменяемый) контур), NewContour (Новый контур) для наземного и надземного контуров и элемент DeleteAllBorder (Исключение контура полностью) для существующего в ЕГРН контура.

П. 4.6 Приказа Приказ Росреестра от 06.09.2023 N П/0347 "О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа" - если объект недвижимости (часть объекта недвижимости) имеет более одного контура (внешнего контура), в том числе разных типов (наземного, подземного, надземного), вместо ветки <EntitySpatial> должна быть сформирована ветка <Contours> (Контур, представляющий собой совокупность контуров). Каждый такой контур должен быть описан в соответствующем элементе (<NewContour>, <ExistContour>, <Contour>) элемента <Contours>, и каждый такой контур идентифицируется порядковым номером контура (NumberRecord, Number) или обозначением контура (Definition);

- несколько элементов <SpatialElement> допускается в случае, если внешний контур имеет один или более внутренних контуров (контур с "дырками"). Сначала приводится описание границ внешнего контура, за ним должны быть описаны внутренние контуры ("дырки"), порядок обхода точек внешнего контура должен соответствовать направлению против часовой стрелки, а внутренних - по часовой стрелке. При этом атрибут @Underground должен иметь одинаковое значение.

EntitySpatial – пространственный объект

Часто встречающиеся ошибки кадастровых инженеров:

1. Запрашивать актуальные сведения. Прошли ККР, изменена граница кадастрового квартала в с. Корнилово;
2. Способ образования;
3. Вид кадастровых работ;
4. Адрес;
5. Договора подряда + акт выполненных работ (ст.36 ФЗ №221-ФЗ.

В случаях, предусмотренных настоящей частью, документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов)

6. В заявлении на приобщение дополнительных документов, кадастровый инженер указан как заявитель.

По п.4 Повестки решили:

4.1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.

4.2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

По п.5 Повестки выступила Е.С. Чеснокова.

По результатам анализа ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, выявлены следующие наиболее типичные ошибки:

1.OfSite-2023-11-29-504586:

- вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации (пункт 52 Требований);

- схема подготовлена без использования карт материала (пункт 74 Требований);

- нет информации об ОКС (пункт 37 Требований).

2. ВС-2023-11-27-129867 Кречетова Алина Сергеевна:

- образующийся Земельный участок 70:21:0200018:5402:ЗУ1 : ЗУ не полностью входит в границы территориальной зоны Иная зона с номером 70:21-7.4 - 4760.38 кв.м.

- сумма площадей образуемых земельных участков (7197 кв.м.) не соответствует площади исходного земельного участка (7193 кв.м.)
Отсутствует обоснование данного несоответствия.

- сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых или измененных земельных участков в прежних границах. В представленном Межевом плане отсутствует часть с учетным номером /1 - 24 кв.м., установленная на исходном земельном участке.

3. ВС-2023-11-27-119585 (Канцир Алексей Владимирович):

- не верно указаны предельные максимальные и минимальные размеры земельного участка (п. 53 Требований).

4. ВС-2023-11-27-1109506 (Табатадзе Ольга Михайловна):

- по сведениям ЕГРН на исх.з/у привязан ОКС 70:21:0000000:1194 - сооружение, указать в разделе

- п. 37 требования, в заключение обосновать наличие/отсутствие на образованных ЗУ1 и ЗУ2

- ЗОУИТ 70:21-6.442, 70:21-6.3869, 70:21-6.176, 70:21-6.584 - на ЗУ2

- доступ - п. 55 требования

5. Шелковая Наталья Николаевна СРО "Ассоциации СРО "МСКИ":
- не указан вид, структура геодезической сети (п. 34 Требований).
6. Зырянов Олег Яковлевич СРО "Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров":
- не указан ОКС.
7. Оганезова Русудан Юрьевна СРО "ОКИС":
- Отсутствует информация о наличии/отсутствии окса (п. 37 Требований).
8. ВС-2023-11-24-168321 (Кинцель Надежда Михайловна, СРО КИ ООО "Гильдия кадастровых инженеров"):
- в представленном межевом плане отсутствуют документы, на основании которых уточнены границы ЗУ;
- по сведениям ЕГРН в границах уточняемого ЗУ расположены сооружения: 70:14:0000000:2167 и 70:14:0000000:2932;
- обозначение характерных точек границ в разделе Чертеж не соответствуют разделу Акт;
- в разделе Акт отсутствует подпись правообладателя смежного ЗУ с КН 70:14:0308002:67, границы которого уточнены;
- по представленным координатам в межевом плане уточнена не часть границы ЗУ с КН 70:14:0308002:67, а полностью весь участок, что не соответствует разделу Чертеж;
- документы, на основании которых уточнены границы ЗУ необходимо указывать в разделе "Исходные данные".
9. Other-2023-11-09-188765 (Зырянов Олег Яковлевич СРО "Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров"):
- смежный земельный участок 70:14:0300092:1562 - права не зарегистрированы за заказчиком Сиротининой Ю.Г., во вкладке незарегистрированные права – иное лицо.
10. РКРVDMFC-2023-11-08-220717 (Чуйкова Анна Сергеевна, СРО КИ Союз "Некомерческое объединение кадастровых инженеров"):
- в нарушение п. 31 Требований, согласие заказчика на обработку персональных данных в состав документов Приложение межевого плана представлено не было.
11. РКРVDMFC-2023-11-08-248611 (Мойсеев Дмитрий Павлович, СРО КИ Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров»):
- уточнение после комплексных кадастровых работ.
12. OfSite-2023-08-24-1472400 (Крылова Юлия Викторовна, 007 Ассоциация Саморегулируемая организация "Межрегиональный союз кадастровых инженеров"):
- отсутствует личная подпись правообладателя смежного земельного участка, при уточнении границы одновременно с уточняемым земельным участком, сделали публикацию.
13. OfSite-2023-08-30-077213 (Артеменко Иван Леонидович, 008, Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение кадастровых инженеров"):

- сформирована часть под ЗОУИ, которая в соответствии с п. 9 Требований не формируется в МП.

14. Актуальны ошибки, связанные с обоснованием исправления реестровой ошибки, когда местоположение земельного участка, соответствует документу об образовании (РКРVDMFC-2023-08-14-061021 Чуйкова Анна Сергеевна).

Осуществляется уточнение земельного участка, когда карт материал не подтверждает существование границ на местности 15 и более лет, однако обоснование в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» содержит именно такое обоснование.

Кроме того, есть и такие замечания, когда документы для уточнения местоположения границ не представлены совсем.

15. Важным является раздел межевого плана «Заключение кадастрового инженера». Необходимо при заполнении данного раздела указать только ту информацию, которая относится непосредственно к объекту, в отношении которого велись кадастровые работы.

О мероприятиях, которые велись в процессе кадастровых работ, о запросах, направленных для получения дополнительной информации.

Запросы должны быть направлены на конкретный объект и не только на правоустанавливающие документы, но и на документы об образовании земельного участка.

16. Очень важной является информация о наличии либо отсутствии смежных земельных участков, например в документе, на основании которого осуществляется уточнение местоположения границ, имеются смежные земельные участки, однако кадастровый инженер информацию о данных земельных участках не указывает в заключении.

Часто кадастровые инженеры не указывают кадастровые номера смежных земельных участков, в то время как, данные земельные участки стоят на государственном кадастровом учете, и, соответственно подпись правообладателя смежного земельного участка в разделе «Акт согласования» межевого плана, отсутствует.

17. Необходимо запрашивать актуальные сведения о земельном участке, КПП и выписки из ЕГРН на смежные земельные участки, если границы данных земельных участков установлены в соответствии с Законом. Должны быть использованы точки смежного земельного участка. Не совпадение данных точек или их неравенство впоследствии приводит к пересечениям и, например, при переходе прав данное пересечение отображается в выписке из ЕГРН о зарегистрированных правах у покупателя.

18. При разделе или ином преобразовании земельного участка межевой план не содержит характеристики части земельного участка.

19. Договор подряда не содержит полномочия кадастрового инженера на подачу соответствующих заявлений, в том числе и заявлений на приостановление и прекращение осуществления государственного кадастрового учета. Заказчик должен быть уведомлен о возможности кадастрового инженера предоставлять и такие заявления. Так же необходимо предоставлять акт приема-передачи выполненных работ, содержащих подпись заказчика.

В виду сокращенного срока государственного кадастрового учета, в отношении бытовой недвижимости (для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и (или) в отношении зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства, расположенных на таком земельном участке) настоятельно рекомендуем исправлять замечания, которые вам направлены от государственных регистраторов максимально оперативно, в течение 2 часов.

Если замечание исправить и приобщить межевой план невозможно, то заявление о государственном кадастровом учете необходимо прекратить.

По п.5 Повестки решили:

5.1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.

5.2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе и руководствоваться действиями из пп.1.3,1.4 настоящего Протокола.

По п.6 Повестки выступила А.Н. Юркевич.

Возможно ли осуществление государственного кадастрового учета в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади на основании межевого плана, подготовленного кадастровым инженером в связи с исправлением реестровой ошибки в описании местоположения границ такого земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН в результате выполнения комплексных кадастровых работ на основании карты-плана территории? Местоположение границ земельного участка, содержащееся в ЕГРН, соответствует местоположению границ такого земельного участка, отраженному в проекте межевания территории, на основании которого подготавливалась карта-план территории. Межевой план подготовлен иным кадастровым инженером и не в рамках гарантийных обязательств по муниципальному контракту на проведение комплексных кадастровых работ.

В качестве документов, на основании которых уточняется местоположение границ таких земельных участков, в состав Приложения межевого плана кадастровыми инженерами включаются документы, подтверждающие право на земельный участок (государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В результате анализа указанных документов подтверждается соответствие местоположения границ земельных участков, сведения о котором содержатся в ЕГРН, местоположению границ такого земельного участка, отраженному в документе, подтверждающем право на земельный участок.

В качестве обоснования местоположения уточненных границ земельного участка в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана кадастровыми инженерами указывается:

- «в ходе анализа данных, полученных в результате топографо-геодезической съемки, исходных материалов и сведений ЕГРН установлено, что сведения об уточняемом земельном участке внесены в ЕГРН в 2021 году по результатам комплексных кадастровых работ ошибочно, фактическое местоположение земельного участка не соответствует сведениям о местоположении участка, внесенного в ЕГРН»;

- «сведения о земельном участке внесены в ЕГРН в 2021 году на основании проекта межевания территории садоводческого товарищества, в котором указаны проектные границы земельных участков, подлежащие уточнению при межевании, однако при проведении комплексных кадастровых работ фактические границы уточняемого земельного участка не были учтены»;

- «местоположение границ и площадь земельного участка, внесенные в ЕГРН определены неверно. Имеет место реестровая ошибка. Выявлена реестровая ошибка в определении местоположения земельного участка, заключающаяся в неверном определении числовых значения координат характерных точек границ земельного участка. По какой причине во время проведения комплексных кадастровых работ на территории данного СНТ не были учтены фактические границы земельных участков кадастровому инженеру не известно».

Управление полагает, что в указанном случае местоположение границ таких земельных участков не подлежит уточнению в рамках государственного кадастрового учета в связи с тем, что описание местоположения границ земельных участков внесено на основании карта-план территории, подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ.

Такие карта-план территории, утвержденные актом уполномоченного органа, были подготовлены, в том числе, на основании проектов межевания территории, также утвержденных актом органа местного самоуправления.

Таким образом, местоположение границ земельных участков, внесенных в ЕГРН в результате комплексных кадастровых работ, утверждено в установленном законодательством порядке.

В соответствии с ч.3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом о регистрации, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу Закона о регистрации, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке

межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда).

В связи с чем, если причиной реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка является ошибка в карта-плане территории либо проекте межевания территории, на основании которых уточнялось местоположение границ таких участков, то для устранения такой ошибки необходимо внесение изменений в документ, на основании которого вносились соответствующие сведения. Позиция согласована с центральным аппаратом Росреестра.

По п.6 Повестки решили:

6.1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.

6.2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

По п.7 Повестки выступила И.А. Гончарова.

По п.7 Повестки решили:

7.1. Принять доклад И.А. Гончаровой (приложение №1 к настоящему протоколу).

7.2. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.

7.3. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

По п.8 Повестки выступили И.А. Гончарова, М.Г. Коломиец, А.А. Тычинская, И.З. Валеев.

Вопрос №1. При постановке на ГКУ и регистрации права сооружений, в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1816 от 20.11.2020 г. требуется ли в состав документов в технический план включать документы на земельные участки, в пределах которых проходит подземная часть сооружения? Позиции регистраторов разнятся в этом вопросе. Имеет ли силу разъяснительное Письмо Минэкономразвития от 4 марта 2016 г. №6013-ПК/Д23 по этому вопросу, а именно формулировка «необходимость оформления прав на земельные участки собственником подземного сооружения, в том числе сооружения, созданного с применением технологии горизонтально-направленного бурения, части которого находятся под

поверхностью земельных участков, земельным законодательством не предусмотрена».

Ответ на вопрос №1. На сегодняшний день в вопросе необходимости правоустанавливающих документов на земельные участки под ОКС Управление руководствуется письмом Росреестра от 14.07.2022, в котором на наш запрос были даны разъяснения необходимости наличия у застройщика прав и документов на все земельные участки под ОКС, независимо от характера его элементов (наземные, подземные) за исключением объектов построенных с применением технологии горизонтально-направленного бурения (о чем должна быть информация в техплане) и только в части, где отсутствуют наземные конструктивные элементы.

Вопрос №2. В соответствии с п.1 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации) лица, которые в праве обратиться за государственным кадастровым учётом и регистрацией права объектов являются собственники земельных участков. Значит ли это, что основанием для регистрации права может быть выписка из ЕГРН на земельный участок, в пределах которого расположен объект? и если объект имеет статус «ранее учтённый», но правоустанавливающие документы на объект отсутствуют.

Ответ на вопрос №2. Выписка из ЕГРН на ЗУ не является основанием для регистрации права на расположенный на нем ОКС. Если в ЕГРН имеется запись о праве на земельный участок, то предоставление дополнительных документов, в том числе и выписки не требуется, а если ЗУ является только ранее учтенным, а права на него не зарегистрированы, то требуется предоставление дополнительных правоустанавливающих документов на ЗУ.

Вопрос №3. В соответствии с ФЗ № 430 от 4 августа 2023 г. внесены изменения в процедуру постановки на ГКУ и регистрации права на линейные объекты, созданные до 30.12.2004г. Данные объекты могут быть внесены в ЕГРН по декларации. Если после внесения сведений в ЕГРН будут проводится кадастровые работы в отношении таких объектов с целью внесения сведений о местоположении объектов требуется ли включение в технический план документов в отношении земельных участков, в пределах которых расположено сооружение. Этим же законом установлена возможность оформления публичного сервитута на такие объекты без правоустанавливающих документов. Т.е в состав технического плана должно быть включено решение об установлении публичного сервитута или процедура оформления земельных участков не обязательна при внесении сведений об объекте в ЕГРН.

Ответ на вопрос №3. Тоже самое относится и к линейным объектам субъектов естественных монополий, построенным до 30.12.2004, поскольку Федеральный закон от 04.08.2023 № 430-ФЗ исключат лишь необходимость

предоставления в орган регистрации прав разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, а также упрощает порядок оформления сервитута на ЗУ, но не исключает необходимости оформления прав на расположенные под ОКС земельные участки при первоначальной регистрации прав, так и в последующем при проведении кадастровых работ в отношении данных сооружений.

Вопрос №4.

«В отношении помещения гаражного бокса был произведен раздел на два помещения с постановкой на кадастровый учет в ЕГРН каждого помещения и прекращение права собственности и снятие с кадастрового учета исходного помещения. В дальнейшем одно из помещений было продано. Раздел земельного участка, принадлежащего продавцу, невозможен. Каким образом земельный участок может быть выделен для проданного помещения?»

Ответ на вопрос №4.

Одним из принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации – далее ЗК РФ).

В соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Согласно п. 2 ст. 555 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

Таким образом, в случаях, когда часть здания может быть выделена вместе с частью земельного участка и выделенная часть участка становится самостоятельным объектом гражданских прав, такие объекты подлежат продаже совместно.

Если же при отчуждении помещений в здании выдел земельного участка, влекущий создание нового объекта гражданских прав, осуществить нельзя, совместно с помещениями в здании индивидуально определенный земельный участок продан быть не может в связи с невозможностью его образования, и в таких случаях в силу п. 4 ст. 244 ГК РФ земельный участок поступает в общую долевую собственность продавца и покупателя.

В рассматриваемом случае, договором купли-продажи покупателю передавалось нежилое помещение, то есть часть здания, а не отдельно

стоящее здание, и по смыслу подп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ, в таком случае при отчуждении части здания не требуется одновременного отчуждения земельного участка, занятого зданием.

Для государственной регистрации права общей долевой собственности необходимо сторонам сделки (соглашения об определении общей долевой собственности на земельный участок) обратиться в орган регистрации прав с заявлениями, необходимыми документами и оплатить госпошлину (ст. 14, 17 Закона о регистрации).

При этом необходимо отметить, что соглашение об определении общей долевой собственности на земельный участок должно содержать информацию о зарегистрированном переходе прав на помещение, входившее в состав исходного помещения (гаражного бокса).

Вопрос №5.

«Зарегистрировано право собственности на земельный участок. Планируется на данном земельном участке строительство жилого дома с оформлением дома на всех членов семьи. Каким образом собственнику земельного участка осуществить переход права частной собственности в общую долевую собственность всех членов семьи?».

Ответ на вопрос №5.

В соответствии со статьей 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 4 статьи 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Необходимо обратить внимание, что супруги и их близкие родственники не вправе совершать сделки со своими несовершеннолетними детьми, за исключением передачи имущества в качестве дара.

Также обращаем внимание, что сам факт внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов (далее – Титульный собственник) не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке, и, соответственно, в этом случае оба супруга являются собственниками объекта недвижимости, правообладателем которого в ЕГРН указан один из них. Исходя из положений статьи 42 Семейного Кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) установленный законом режим совместной собственности может быть изменен только брачным договором. Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению (пункт 2 статьи 41 СК РФ).

Таким образом, с учетом субъектного состава (супруги и их несовершеннолетние дети) возникновение права общей долевой собственности на земельный участок возможно на основании смешанного договора, содержащий элементы брачного договора и договора дарения. Такая сделка подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Учитывая положения пункта 2 статьи 8.1 ГК, а также пункта 1 статьи 16 Закона о регистрации, согласно которому государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, в указанном в обращении случае право долевой собственности на объект недвижимости, возникающее с момента государственной регистрации, должно возникнуть одновременно у всех участников долевой собственности, соответственно, для государственной регистрации права общей долевой собственности необходимо представление заявлений от каждого ее участника (его представителя) (то есть для государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, в частности, земельный участок, необходимо представление заявлений всех участников общей долевой собственности).

Приложения: в электронном виде.

Председательствующий

Е.В. Ковальчук

Секретарь

И.А. Гончарова

