

**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

28.06.2018

Председательствующий – заместитель директора – главный технолог филиала  
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области (далее – Филиал) –  
С.А. Куртунина;

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

Присутствовали:

А.В. Ансимов – директор Филиала;

М.Н. Ушакова – начальник отдела регистрации земельных участков  
Управления Росреестра по Белгородской области (далее - Управление);

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

Е.Н. Богданова - и.о. начальника отдела государственной регистрации объектов  
недвижимости нежилого назначения Управления;

К.Е. Крыцкая – начальник юридического отдела Филиала;

Е.Н. Зеленина – начальник отдела государственной регистрации объектов  
недвижимости жилого назначения Управления;

Ю.А. Яцинишина – начальник отдела правового обеспечения Управления;

Р.Н. Яменскова – начальник отдела координации и анализа деятельности в  
учетно-регистрационной сфере;

Г.И. Худякова – член Президиума А СРО «Кадастровые инженеры».

Повестка дня:

1. Вступительное слово.
2. Рассмотрение вопросов, поступивших для рассмотрения на рабочей  
группе.
3. Заключительное слово.

**Вступительное слово А.В. Ансимова:**

Андрей Владимирович обратился к присутствующим с приветственной речью.

По 2 вопросу повестки дня выступили начальники отделов регистрационного блока Управления и начальники отделов Филиала.

#### Вопрос от Филиала

При рассмотрении заявлений о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков, образуемых в порядке ст. 39.28 ЗК РФ в результате перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан, и земель, государственная/муниципальная собственность на которые не разграничена, сталкиваемся с проблемой несоответствия образуемых земельных участков предельным размерам, установленным для территориальной зоны.

Распоряжения об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ изначально издаются в отношении земельных участков, не соответствующих предельным минимальным/максимальным размерам, установленным для территориальной зоны. В ПЗЗ не учтены исключительные случаи.

В частности, такие ситуации часто встречаются в г. Белгороде и Белгородском районе.

Согласно п. 28 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации осуществление ГКУ приостанавливается по решению государственного регистратора 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.

#### **Слушали М.Н. Ушакову:**

Зачастую исходные земельные участки изначально не соответствуют предельным минимальным/максимальным размерам. Таких ситуаций в данный момент много, что привело к увеличению количества приостановлений заявлений.

#### **Слушали Е.П. Смелую:**

Особенно актуален этот вопрос для г. Белгорода и Белгородского района. В ПЗЗ Белгородского района и г. Белгорода не учтен вопрос перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан, и земель, государственная/муниципальная собственность на которые не разграничена.

Решили: В случае отсутствия других замечаний по документам, представленным с заявлениями, органом регистрации прав будет осуществляться государственный кадастровый учет, таких земельных участков.

Вопрос: Может ли быть осуществлена постановка на государственный кадастровый учет земельного участка площадью 548 кв.м., с разрешенным видом использования – «Ведение дачного хозяйства», категорией земель –

«Земли населенных пунктов», расположенного по адресу: г. Старый Оскол, СНТ «Лесная Поляна», участок № 63, на основании Постановления администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 12.12.2017 г. № 5021 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, СНТ «Лесная Поляна», участок № 63», а также иных аналогичных земельных участков площадью менее 600 кв.м.? Материалы по обращению Поповой С.И. прилагаются.

**Слушали Е.П. Смелую:**

На территории Старооскольского городского округа данная ситуация не является единичной. Проекты организации и застройки территорий отсутствуют для ряда садоводческих товариществ. Граждане никак документально не могут подтвердить предоставление земельных участков и именно такой площадью. Для земельных участков для ведения садоводства и ведения дачного хозяйства предельная минимальная площадь земельного участка согласно ПЗЗ составляет 600 кв.м. как в старой редакции, так и новой редакции.

Согласно ПЗЗ при невозможности образования земельного участка с минимальным показателем площади, установленной Правилами, площадь земельного участка устанавливается по фактическому пользованию, в соответствии с проектом организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан.

Часть земельных участков данного садоводческого товарищества были поставлены на государственный кадастровый учет в 2013, когда с заявлением и межевым планом могло обратиться любое заинтересованное лицо. Были также иные требования к пакету прилагаемых документов.

**Слушали С.А. Куртинину:**

Граждане, осуществившие ГКУ в 2013, успели это сделать, когда практически ничего, кроме межевого плана не требовалось.

**Решили:** Данный вопрос не относится к компетенции органа регистрации права. Рекомендуем заинтересованным лицам обращаться в администрацию Старооскольского городского округа для решения создавшейся ситуации, либо в суд.

**Вопрос от ООО «Белгородземпроект»**

Приказом Минэкономразвития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» установлена средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек границ земельных участков и контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства. Таким образом, устанавливается,

что все геодезические измерения выполняются с погрешностью. Также устанавливаются величины погрешности для земель различных категорий.

Согласно приказу,

П.5. Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек принимается равной величине средней квадратической погрешности характерной точки, имеющей максимальное значение.

Средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки определяется по следующей формуле:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2},$$

где:

$M_t$  - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или опорной межевой сети;

$m_0$  - средняя квадратическая погрешность местоположения точки съемочного обоснования относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или опорной межевой сети;

$m_1$  - средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно точки съемочного обоснования, с которой производилось ее определение.

П 6. Величина средней квадратической погрешности местоположения характерной точки границы земельного участка не должна превышать значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков из установленных в приложении к настоящим Требованиям.

Федеральным Законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дано определение пересечения земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков

При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается:

1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка;

Понятие пересечения границ земельного участка с другим земельным участком законодателем не определено.

В то же время статьей 26 Закона пересечение границ земельного участка с другим земельным участком является основанием для приостановления государственного кадастрового учета.

(Статья 26. Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав:

20) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 настоящей части и частями 1 и 2 статьи 60.2 настоящего Федерального закона);

20.1) границы лесного участка, о государственном кадастровом учете которого в связи с уточнением границ представлено заявление, пересекают границы других земельных участков, лесных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случаев пересечения границ других лесных участков, предназначенных для использования лесов в целях выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью, или случая, если другой лесной участок является преобразуемым объектом недвижимости).

В настоящее время филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области выносит приостановления осуществления государственного кадастрового учета при пересечении земельных участков без учета погрешности определения координат характерных точек границ земельных участков. Таким образом, на наш взгляд, филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Белгородской области неправоммерно делает приостановки. По аналогии с определением пересечения границ земельных участков с границами муниципальных образований и населенных пунктов считаем правоммерным для пересечения земельных участков друг с другом применять это же положения закона, в котором учитывается погрешность определения координат характерных точек границ земельных участков.

Просим пояснить, каким образом учитывается погрешность определения координат характерных точек границ земельных участков.

Для примера направляем Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и причина приостановления в графическом изображении (прилагается).

**Слушали Е.П. Смелую:**

Погрешность определения координат характерных точек границ земельных участков как раз и предусмотрена для использования при определении координат характерных точек. В межевом плане должны быть указаны координаты с учетом погрешности определения координат на местности.

**Слушали С.А. Куртнина:**

По межевому плану осуществляется уже внесение в ЕГРН посчитанных, определенных, с учетом погрешности характерных точек.

Решили: Погрешность определения координат характерных точек границ земельных участков предусмотрена для использования при определении координат характерных точек, а не при внесении в ЕГРН характерных точек.

Вопрос от СРО БОКИ

В соответствии с пунктом 33 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ) одним из оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета (далее - ГКУ) является превышение площади земельного участка в связи с уточнением на установленную законом величину. Однако, по словам кадастрового инженера, государственный регистратор приостанавливает осуществление ГКУ и одной из причин является отсутствие справки, выданной Администрацией, в которой указано, что Администрация не возражает против увеличения площади земельного участка. Просим пояснить, нормами какой статьи Закона № 218-ФЗ урегулировано данное требование?

**Слушали Е.П. Смелую:**

Вероятно, имеется в виду п. 32 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ. Обращаем внимание, что 26.04.2018 данный вопрос уже рассматривался на заседании рабочей группы.

Решили: В рамках правовой экспертизы заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права государственными регистраторами могут быть осуществлены запросы необходимых документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Вопрос от СРО БОКИ.

Согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе, в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, однако, также со слов кадастрового инженера, в Белгородской области сложилась практика, по которой, при подготовке технического плана по формированию объекта вспомогательного использования требуется предоставить справку от администрации о том, что выдача разрешения на строительство не требуется.

**Слушали Е.Н. Зеленину:**

При проведении правовой экспертизы у государственного регистратора могут возникнуть сомнения относительно того, что данный объект действительно является вспомогательным. В Градостроительном кодексе указано, на какие объекты не требуется получение разрешения на строительство. Однако встречаются ситуации, когда заявитель самостоятельно

трактует данный объект как вспомогательный, а в результате анализа устанавливается, что вспомогательный объект недвижимости имеет параметры, значительно превышающие основной объект недвижимости, либо возникают иные сомнения. В таком случае государственный регистратор готовит запрос в орган архитектуры в отношении вспомогательного объекта недвижимости, для уточнения информации.

Решили: В рамках проведения правовой экспертизы государственный регистратор имеет право самостоятельно запросить необходимые документы в рамках межведомственного взаимодействия. В этом случае заявитель также информируется о возможности самостоятельно представить необходимые документы.

### Вопрос от Управления

Согласно п. 2 ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ФЗ об обороте), земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 - 6 настоящей статьи.

Пунктами 4, 6 предусмотрено, что собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей. Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном статьей 13.1 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п.п. 7, 9, 10 ст. 13.1, проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка. Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

В соответствии со ст. 19.1 ФЗ об обороте, в случае, если на день вступления в силу настоящего Федерального закона субъектом Российской Федерации

Федерации не принят закон, обеспечивающий реализацию настоящего Федерального закона, на территории такого субъекта Российской Федерации применяются следующие правила: средствами массовой информации, в которых в соответствии с пунктом 2 статьи 10, пунктом 2 статьи 12, пунктом 1 статьи 13 и статьей 14 настоящего Федерального закона предусмотрено опубликование сообщений, являются источник официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) источник официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

ФЗ об обороте вступил в силу через шесть месяцев после его официального опубликования (ст. 19). Дата его опубликования 27.07.2002 г., т. е. вступил в силу с 27.01.2003 г.

Постановлением главы администрации Белгородской области от 20.03.2003 N 91 «Об опубликовании сообщений, предусмотренных при обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Постановление) в целях обеспечения гласности при реализации требований ФЗ об обороте, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области, определены средства массовой информации для опубликования в установленном порядке сообщений, необходимых при осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения: газета «Белгородские известия» или районные (межрайонные) периодические печатные издания области согласно прилагаемому перечню.

Согласно данному постановлению, при выделе земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения участники долевой собственности опубликовывают сообщения в газете «Белгородские известия» или в районных (межрайонных) периодических печатных изданиях по месту нахождения земельного участка (п. 1.3). Для г. Губкин и Губкинского района – районная газета «Сельские просторы».

В соответствии со ст. 16 Закона Белгородской области от 31.12.2003 N 111 «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» (далее – Закон Белгородской области), в случаях, установленных ФЗ об обороте, настоящим законом, опубликование сообщений в отношении оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области производится в источниках официального опубликования правовых актов Белгородской области и (или) правовых актов органов местного самоуправления муниципального района (городского округа) по месту нахождения земельного участка.



Данный закон вступает в силу по истечении месяца со дня его официального опубликования (ст. 19). Дата опубликования - 14.01.2004 г., т. е. вступил в силу 14.02.2004 г.

В соответствии со ст. 64 Устава Губкинского городского округа Белгородской области (принят решением Совета депутатов Губкинского городского округа 18.03.2008 г.), источником официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления Губкинского городского округа является «Муниципальный вестник» - приложение к газете «Эфир Губкина».

Согласно поступившего в Губкинский отдел Решения Губкинского районного суда Белгородской области от 26.04.2018 г., вступившего в силу 04.06.2018 г., суд пришел к выводу, что Постановление главы администрации Белгородской области от 20.03.2003 N 91 «Об опубликовании сообщений, предусмотренных при обороте земель сельскохозяйственного назначения» принято до вступления в силу Закона Белгородской области от 31.12.2003 N 111 «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» и, соответственно, по своей силе уступает указанному закону. Таким образом, извещение об ознакомлении с проектом межевания, опубликованное в «Муниципальном вестнике», признано соответствующим установленной законом процедуре выдела, размер и местоположение выделяемого земельного участка согласованным.

На территории Губкинского городского округа вопрос о средствах массовой информации, в которых должно осуществляться извещение участников долевой собственности при процедуре выдела земельного участка, является актуальным.

В основном данные извещения публиковались в районной газете «Сельские просторы» (в соответствии с Постановлением). В последнее время все чаще данные публикации находят место в приложении к газете «Эфир Губкина» - «Муниципальном вестнике» (в соответствии с Законом Белгородской области и Уставом Губкинского городского округа).

В связи с решением суда, согласно которого извещение участников долевой собственности в «Муниципальном вестнике» соответствует установленной законом процедуре, в Губкинский отдел поступают вопросы от кадастровых инженеров об уточнении СМИ для публикации.

На основании вышеизложенного, просим высказать позицию, являются ли на территории Губкинского городского округа районная газета «Сельские просторы» и «Муниципальный вестник» - приложение к газете «Эфир Губкина» официальными средствами массовой информации для опубликования в установленном порядке извещений, необходимых при осуществлении оборота

земель сельскохозяйственного назначения, либо, в каком из указанных СМИ должна осуществляться публикация?

**Слушали М.Н. Ушакову:**

В настоящее время такой вопрос действительно возник на территории Губкинского городского округа.

Решение суда действует в рамках одного дела и не требуется изменение существующей позиции.

**Слушали Е.П. Смелую:**

По Постановлению главы администрации Белгородской области от 20.03.2003 № 91 «Об опубликовании сообщений, предусмотренных при обороте земель сельскохозяйственного назначения» официальным средством массовой информации для опубликования на территории Губкинского района является – районная газета «Сельские просторы».

**Слушали К.Е. Крыцкую:**

В настоящее время администрация Губкинского района считает официальными средствами массовой информации для опубликования в установленном порядке извещений два издания - районную газету «Сельские просторы» и «Муниципальный вестник» - приложение к газете «Эфир Губкина».

Решили: Правовому отделу Управления Росреестра по Белгородской области направить письмо в Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области о необходимости внесения изменений в Законодательные акты Белгородской области в части перечня официальных средств массовой информации для опубликования в установленном порядке извещений, необходимых при осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Губкинского городского округа с приложением копии решения суда.

Кадастровым инженерам до внесения изменений в законодательные акты Белгородской области рекомендовать публиковать извещения, необходимые при осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Губкинского городского, в районной газете «Сельские просторы» либо в газете «Белгородские известия».

#### Вопрос от Управления

Вопрос о возможности государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на земельные участки, образованные в результате перераспределения:

- земельного участка, принадлежащего гражданину или юридическому лицу, и земельного участка, право собственности на который не зарегистрировано, государственная собственность на который не разграничена (статус «учтенный»).

В соответствии с п. 2 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Учитывая вышеизложенное, снять с государственного кадастрового учета исходные земельные участки в рассматриваемой ситуации не представляется возможным, так как права на один из них не будут зарегистрированы.

**Слушали Е.П. Смелую:**

В настоящее время законодательно не урегулирован вопрос изменения статуса исходных земельных участков, участвующих в перераспределении. Ситуация усложняется тем, что в данном случае один из образуемых земельных участков является земельным участком, на который государственная собственность не разграничена.

В ходе работы были выявлены случаи образования земельного участка, на который государственная собственность не разграничена, из аналогичных земельных участков. Основания для присвоения статуса «архивный» исходным земельным участкам в данном случае, также законодательство не установлены.

**Слушали М.Н. Ушакова**

Имеется письмо Елизаровой с похожей ситуацией, в данном случае необходимо выработать свою позицию.

Согласно п.14 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости ...» (Приказ №943) статус «актуальный» присваивается при открытии раздела ЕГРН - принятии решения об осуществлении кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, если федеральным законом кадастровый учет допускается без одновременной регистрации прав. При условии наличия отметки о полномочиях распоряжения соответствующего органа земельным участком.

По результатам государственной регистрации права физического лица на образованный в результате перераспределения земельный участок, в земельный участок не разграниченной собственности необходимо внести сведения, предусмотренные п. 22 Приказа №943. А исходным земельным участкам присваивать статус «архивный».

Решили: Осуществлять изменение статуса исходных земельных участков на «архивный», а также внесение записи об отнесении одного из земельных участков к не разграниченной собственности (в случае перераспределения ЗУ в порядке статьи 39.28 ЗК РФ) по служебным запискам, поступившим от государственных регистраторов.

**Заключительное слово С.А. Куртиной.** .

Заместитель председателя рабочей группы



С.А. Куртина

Секретарь



М.Н. Полякова