

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ**

ПРОТОКОЛ

г. Петрозаводск

06 марта 2019 года

№ 6/Н

рабочей встречи с кадастровыми инженерами

Председательствующий:

Полякова Т.Н., заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия (далее – Управление).

Секретарь:

Колотенко А.С., главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения Управления.

Присутствовали:

от Управления:

Балашова С.В., и.о. начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления,

Неповинная Я.Я., начальник отдела правового обеспечения.

**от филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Карелия (далее –
Филиал):**

Медведюк Н.В., начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН,

Михайлова Е.М., начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий.

Кадастровые инженеры:

Борматенков А.М.,

Васильева А.С.,

Горовцов С.А.,

Дементеюк Е.В.,

Елисеева Е.А.,
Ермолина И.А.,
Исаков А.Л.,
Исакова О.В.,
Канноев Е.В.,
Кинкович С.В.,
Койву Л.Ю.,
Корзин Е.Г.,
Кузнецов Л.А.,
Курочкина И.П.,
Лемешева У.А.,
Малеревич Н.И.,
Мартынова Е.С.,
Петухов А.С.,
Рокотянская Т.В.,
Селиванова Е.Н.,
Суханова Г.Р.,
Шитова Ю.А.,
Юнгин В.В.

Повестка совещания:

1. Вопросы применения положений Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на индивидуальные жилые дома, садовые дома.

2. Иные вопросы («Круглый стол»).

Полякова Т.Н. приветствовала присутствующих на рабочей встрече, обратила внимание, что на прошлой рабочей встрече обсуждался, в том числе вопрос изменения законодательства в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Данная рабочая встреча посвящена вопросам применения на практике положений Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) в части подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на индивидуальные жилые дома, садовые дома.

По первому вопросу повестки слушали Колотенко А.С., которая сообщила, что Управлением совместно с Филиалом в рамках реализации Плана мероприятий по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на

недвижимое имущество, утвержденного распоряжением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 16.03.2017 № Р/0037, проводится еженедельный анализ принятых решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе причин, послуживших основаниями для принятия таких решений.

Так, основной причиной принятия решений о приостановлении (отказе) осуществления учетно-регистрационных действий на индивидуальные жилые дома является несоблюдение кадастровыми инженерами требований действующего законодательства при подготовке технического плана, необходимого для осуществления государственного кадастрового учета, а именно отсутствие в составе технического плана документов, предусмотренных частью 11.1 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), частью 4 статьи 16 Закона № 340-ФЗ.

Также отметила, что согласно части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на строительство индивидуального жилого дома выдается на десять лет.

Согласно пункту 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство (часть 15 статьи 55 ГрК РФ в редакции Закона № 340-ФЗ).

В данном случае речь идет об объектах индивидуального жилищного строительства (жилых домах), создаваемых или созданных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на земельных участках, расположенных в границах населенного пункта и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Согласно положениям части 4 статьи 16 Закона № 340-ФЗ в случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства получено до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется.

Если до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ было подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ).

В этом случае не требуется ни направление уведомления о планируемом строительстве, предусмотренного статьей 51.1 ГрК РФ (в редакции Закона №

340-ФЗ), ни получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (части 3 - 4 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

В этих случаях сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании:

либо разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии);

либо разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона о регистрации (в редакции Закона № 340-ФЗ) (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

При рассмотрении документов, представленных уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом государственной власти или органом местного самоуправления с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект индивидуального жилищного строительства либо по запросу органа регистрации прав (часть 1.2 статьи 19 Закона о регистрации), не допускается приостановление таких учетно-регистрационных действий по причине отсутствия уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства, поскольку в этом случае при подготовке технического плана применяется разрешение на строительство.

В случае если строительство (реконструкция) объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта начато до получения в установленном порядке разрешения на строительство и до вступления в силу Закона № 340-ФЗ, правообладатель такого земельного участка вправе был до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства (часть 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

Таким образом, применительно к части 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ следует отметить, что данная норма позволяет осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на жилые дома, строительство которых начато (в том числе начато и завершено) до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ, без разрешения на строительство (несмотря на требования статьи 51 ГрК РФ в редакции, действовавшей до 4 августа 2018 года), при условии подачи до 1 марта 2019 года соответствующего уведомления в уполномоченный орган. При этом

совокупность указанных фактов (отсутствие разрешения на строительство, начало строительства без разрешения на строительство, отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) не является само по себе основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом при условии соблюдения требований, предусмотренных статьями 51.1 и 55 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ).

Относительно подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, строительство которых не завершено.

Согласно части 9 статьи 24 Закона о регистрации сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

Таким образом, если в отношении объекта индивидуального жилищного строительства до вступления в силу Закона № 340-ФЗ было получено разрешение на строительство (подано заявление о получении такого разрешения), подготовка технического плана в отношении объекта незавершенного строительства осуществляется на основании такого разрешения на строительство и проектной документации объекта индивидуального жилищного строительства при отсутствии проектной документации - декларации, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона о регистрации № 218-ФЗ).

Если в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома было направлено уведомление о планируемом строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, и такие строительство, реконструкция считаются согласованными уполномоченными органами (часть 13 статьи 51.1 ГрК РФ), но строительство не было завершено, технический план подготавливается так же, как и для направления уведомления об окончании строительства (на основании указанных в части 11.1 статьи 24 Закона о регистрации уведомлений и проектной документации или декларации при отсутствии проектной документации), но с указанием вида объекта недвижимости «объект незавершенного строительства».

В отношении жилых домов, жилых строений, строительство, реконструкция которых осуществляются соответственно на дачных и садовых земельных участках.

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек.

Правообладатель дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или

реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), вправе был до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения (часть 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

В случае, предусмотренном частью 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные на дачном или садовом земельном участке жилой дом, жилое строение осуществляются по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, предусмотренным Законом о регистрации (в редакции Закона № 340-ФЗ, часть 6 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

Иными словами, для подготовки технического плана жилого дома или жилого строения (жилые строения до 01.03.2019), расположенных на соответствующих земельных участках, и их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав требуется наличие предусмотренных частью 1 статьи 51.1 и частью 16 статьи 55 ГрК РФ уведомлений, направленных в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления.

Вместе с тем согласно части 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ до 1 марта 2019 года допускалось осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов. В данном случае для подготовки технического плана жилого дома или жилого строения, расположенных на соответствующих земельных участках, и их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав наличие уведомлений не требовалось.

Также Колотенко А.С. отметила, что в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации был внесен законопроект № 644440-7 О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты российской Федерации», предусматривающий продление до 1 марта 2020 года сроков осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения

садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов.

В настоящее время указанный законопроект находится на рассмотрении в профильном комитете Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по транспорту и строительству.

Полякова Т.Н. сообщила о необходимости повышения качества подготовки кадастровыми инженерами документов по результатам выполнения кадастровых работ, соблюдения требований законодательства при подготовке указанных документов.

Полякова Т.Н. отметила, что согласно части 5 статьи 8 Закона о регистрации в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, в том числе наименование здания при наличии такого наименования.

В соответствии с пунктом 43 Требований к подготовке технического плана, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о соответствующих объектах недвижимости, в том числе сведения о наименовании (если оно имеется) здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса.

Согласно пункту 11 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и состава содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в строке «Наименование объекта недвижимости» указывается наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса (если оно имеется).

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Таким образом, при наличии наименования в техническом плане, декларации об объекте недвижимости в отношении нежилого здания – садовый дом, указанное наименование будет отражаться в Едином государственном реестре недвижимости в сведениях о наименовании здания – садовый дом.

Также Полякова Т.Н. отметила, что оказание государственной услуги по предоставлению в пользование заинтересованным лицам документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, осуществляется Управлением в порядке, установленном Административным регламентом по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденным приказом Минэкономразвития

России от 14.11.2006 № 376 (далее – Регламент). Возможность отправки заявления о предоставлении документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, и получения документов посредством электронной почты Регламентом не предусмотрена.

Кроме того, Полякова Т.Н. обратила внимание кадастровых инженеров, что акт обследования подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости. Указанные документы, за исключением документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости, включаются в состав приложения к акту обследования (п. 3 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 86).

Согласно пункту 14.4 статьи 1 ГрК РФ снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

В соответствии с частью 1 статьи 55.30 ГрК РФ снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или застройщика либо в случаях, предусмотренных ГрК РФ, другими федеральными законами, на основании решения суда или органа местного самоуправления.

В целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения объекта капитального строительства или в случае, если объект капитального строительства расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в соответствующий орган местного самоуправления посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу объекта капитального строительства (ч. 9 ст. 55.31 ГрК РФ).

Согласно части 12 статьи 55.31 ГрК РФ застройщик или технический заказчик не позднее семи рабочих дней после завершения сноса объекта капитального строительства подает на бумажном носителе посредством личного обращения в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства, или в случае, если такой земельный участок находится на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района, в том числе через

многофункциональный центр, либо направляет в соответствующий орган местного самоуправления посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства.

Таким образом, в состав приложения к акту обследования должны быть включены, в том числе уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и о завершении сноса объекта капитального строительства.

По результатам обсуждения первого вопроса повестки, а также иных вопросов, заданных в рамках «Круглого стола» кадастровыми инженерами, направленными кадастровыми инженерами на электронную почту Управления, специалистами Управления, Филиала были даны исчерпывающие ответы.

Полякова Т.Н. поблагодарила участников рабочей встречи за активное участие.

По результатам обсуждения вопросов повестки приняты решения:

Кадастровым инженерам принять к сведению и учету в работе озвученную на рабочей встрече информацию; при наличии вопросов (предложений), требующих обсуждения на рабочей встрече, направлять такие вопросы (предложения) на адрес электронной почты Управления: 10_upr@rosreestr.ru.

Председательствующий



Т.Н. Полякова

Секретарь



А.С. Колотенко

