

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 ФГБУ «ФКП Росреестра» по Томской области и саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров

г. Томск, ул. Пушкина, 34/1, каб.220

25.02.2022

№15

Форма проведения – дистанционная в режиме видеоконференцсвязи

Председательствующий:

Руководитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее – Управление) – Е.Г. Золоткова.

Секретарь:

Заместитель начальника отдела регистрации земельных участков Управления - И.А. Гончарова.

Присутствовали:

от Управления – заместитель руководителя Е.В. Ковальчук, начальник отдела землеустройства и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Управления – О.Г. Бобкова, заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки – М.Г. Коломиец, исполняющая обязанности заместителя отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве – Г.Ю. Телицына.

от Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Томской области (далее – Филиал) исполняющая обязанности директора – главный технолог С.В. Шапошникова, начальник отдела обработки документов и обеспечения учётных действий №1 – И.Г. Щербина, начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН - М.А. Завацкая.

Директор ООО «Земля и недвижимость»
член СРО Ассоциации «ОКИС»

А.М. Михайлов

кадастровый инженер ООО «Эталон -2000»

А.В. Ильченко

кадастровые инженеры – 25 человек

Повестка заседания:

1. Установленные действующим законодательством требования к отображению на картографических материалах Государственной границы Российской Федерации и территории Российской Федерации, территорий субъектов Российской Федерации и территорий муниципальных образований (О.Г. Бобкова).

2. Отображение контура линейного сооружения в техническом плане (М.Г. Коломиец).

3. Ответы на вопросы кадастровых инженеров по осуществлению кадастрового учёта в отношении объектов недвижимости жилого назначения (Г.Ю. Телицына).

4. Согласование границ земельного участка по точкам n1-n1, находящегося в государственной или муниципальной собственности, представленного в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование, в случае, если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключён на срок более пяти лет (И.А. Гончарова).

5. Иные вопросы для рассмотрения.

По п.1 Повестки выступила О.Г. Бобкова.

Управление Росреестра по Томской области в рамках своих полномочий осуществляет федеральный государственный контроль (надзор) в области геодезии и картографии. Объектами федерального контроля (надзора) являются результаты деятельности контролируемых лиц, в том числе продукция (товары), работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования. Это относится, в том числе, и к созданным в результате выполнения картографических работ картам, планам, единой электронной картографической основе и иным картографическим материалам.

Создание и (или) обновление государственных топографических карт или государственных топографических планов, относится к лицензируемому виду деятельности.

В зависимости от содержания и целей использования карты и планы подразделяются на следующие виды:

- 1) топографические карты и планы
- 2) специальные карты и планы
- 3) тематические карты и планы
- 4) иные карты и планы.

Топографическая карта представляет собой карту земной поверхности, позволяющую определять как плановое, так и высотное положение изображенных на ней пространственных объектов в установленных проекциях, системах координат и высот.

Топографический план представляет собой топографическую карту, создаваемую в крупном масштабе в отношении ограниченного участка

местности без учета кривизны земной поверхности.

Специальная карта или специальный план представляет собой карту или план, предназначенные для решения определенных специальных задач и (или) для определенного круга потребителей.

Тематическая карта или тематический план представляет собой карту или план, основное содержание которых определяется отображаемой темой.

Создание картографических атласов вправе организовывать уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти, публично-правовая компания, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

В соответствии со п. 10 ст. 15 Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» требования к отображению на картографических материалах (за исключением государственных топографических карт и государственных топографических планов) Государственной границы Российской Федерации и территории Российской Федерации, территорий субъектов Российской Федерации и территорий муниципальных образований утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере геодезии и картографии, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны.

С 01.09.2022 вступает в силу Приказ Росреестра от 01.12.2021 № П/0559 «Об утверждении требований к отображению на картографических материалах (за исключением государственных топографических карт и государственных топографических планов) Государственной границы Российской Федерации и территории Российской Федерации, территорий субъектов Российской Федерации и территорий муниципальных образований» (далее - Требования).

Согласно данным Требования при отображении Государственной границы Российской Федерации, границ территорий субъектов Российской Федерации и границ территорий муниципальных образований на картографических материалах должны соблюдаться следующие правила:

линия границ должна четко читаться на всем ее протяжении, все выражающиеся в масштабе карты (плана) повороты и изгибы границы отображаются с максимальной точностью;

при отображении границ должно быть учтено изображение элементов и объектов местности (при прохождении границ по реке должна быть учтена конфигурация реки, при прохождении границы по горной местности должно быть учтено положение структурных линий и точек рельефа - водораздельных линий хребтов, вершин, перевалов и иных форм рельефа);

границы, проходящие по суше и не совпадающие с реками, каналами, дорогами, дамбами и т.п., а также проходящие по крупным объектам гидрографии - морям, заливам, озерам и т.п., отображаются условными

знаками, используемыми при создании карт (планов) (далее - условные знаки), без разрывов, ось условного знака должна соответствовать действительному положению границы;

границы, проходящие по рекам, каналам или дорогам, изображаемым в одну линию, отображаются условными знаками попеременно с обеих сторон от изображения объекта;

границы, проходящие по одной из сторон реки, канала, дороги, дамбы и т.п., отображаются условными знаками с той стороны изображения объекта, с которой граница проходит на местности;

границы, проходящие по фарватеру или по середине реки, изображаемой на карте (плане) в две линии с расстоянием между ними, превышающем толщину условного знака границы (1 мм и более), отображаются условными знаками между линиями берегов;

если линия границы совпадает с меридианом или параллелью, линии которых должны проводиться на карте, то вместо них отображается условный знак границы;

если линия границ совпадает со сторонами внутренней рамки листов карт (планов), то условный знак границы отображается без разрыва, а линии рамки на соответствующих участках не изображаются.

Также сообщаем, что приказом Росреестра от 15.11.2021 № П/0519 утвержден Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых Росреестром и его территориальными органами при осуществлении федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии (далее – Перечень).

Согласно Перечню обнаружение в течение года двух фактов использования лицом, выполняющим геодезические и (или) картографические работы, технических средств оборудования, сведения о результатах проверки которых отсутствуют в Федеральном информационном фонде по обеспечению

По п.1 Повестки решили:

1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.
2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

По п.2 Повестки выступила М.Г. Коломиец.

В случае, если линия электропередачи (ЛЭП) состоит из двух проводов (кабелей), расположенных на столбе на разной высоте и проекции провода (кабеля) на горизонтальную поверхность совпадают, контур сооружения необходимо отображать в соответствии с п. 34 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (Требования) как для обычной ЛЭП с одним проводом (кабелей), то есть в виде разомкнутой линии, соединяющей начальную и конечную точки, расположенные на центральной

оси сооружения (полилинией) в соответствии с условными знаками, определенными в Приложении к Требованиям. В случае, если проекции проводов (кабелей) на горизонтальную поверхность не совпадают, контур проводов (кабелей) соответственно разносятся вправо и влево.

В данном случае также хотелось бы затронуть важный момент, тесно связанный с данным вопросом, а именно по порядку определения протяженности сооружения ЛЭП, имеющего несколько проводов (кабелей) между опорами.

На практике встречаются случаи ошибочного определения протяженности данного сооружения (уже есть приостановленные обращения), когда ошибочно определяется протяженность сооружения как общая длина провода (кабеля).

Провод (кабель) является оборудованием, частью объекта недвижимости и приобретает статус недвижимости (вещи, имеющей прочную связь с землей) в совокупности с другими элементами сооружения, в частности посредством опор ЛЭП. Поэтому протяженность сооружения ЛЭП как совокупность (вещей и оборудования) необходимо считать в целом от первой до последней точки опоры, независимо от количества проводов (кабелей) между опорами и их проекцией на горизонтальную поверхность.

По п.2 Повестки решили:

1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.
2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

По п.3 Повестки выступила Г.Ю. Телицына.

3.1. Ответ на вопрос кадастрового инженера Жабкина О.Н.:

26.01.2022 Колясниковой Т.А. были даны общие верные разъяснения по изложенному Вами вопросу. Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с ч. 1 ст. 29 28 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), решение о проведении государственной регистрации и государственного кадастрового учета принимается в каждом конкретном случае после проведения правовой экспертизы, поступивших на рассмотрение в Управление соответствующих заявлений и документов.

В случае не согласия с принятым решением у заинтересованных лиц есть право обжалования принятого государственным регистратором решения (ч.12 ст. 29 Закона о регистрации).

3.2. Ответ на вопрос кадастрового инженера Соколова Д.Б.:

При переводе квартир в дома блокированной застройки будет осуществляться постановка на государственный кадастровый учет блока и государственная регистрация права на него одновременно со снятием с государственного кадастрового учета квартиры и прекращения права на нее.

3.3. Ответ на вопрос кадастрового инженера Голещихиной Е.В.:

Для осуществления кадастрового учета изменений многоквартирного дома и постановки на кадастровый учет блоков дома блокированной застройки, необходимо провести реконструкцию многоквартирного дома, получив разрешение на реконструкцию и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию после проведенной реконструкции; сформировать земельные участки под каждый блок; подготовить технический план на здания (блоки) с назначением «жилое» и наименованием «жилой дом блокированной застройки» (технический план должен быть представлен вместе с разрешением на ввод в эксплуатацию здания после реконструкции).

По п.3 Повестки решили:

Принять указанную информацию к сведению и учёта в работе.

По пункту 4 Повестки выступила И.А. Гончарова:

В соответствии с пунктом 4.1 части 2 статьи 15 Закона о регистрации при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка в соответствии со статьей 43 Закона о регистрации такой государственной кадастровый учет осуществляется по заявлению лица, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или в безвозмездное пользование (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет).

Порядок согласования местоположения границ земельных участков предусмотрен ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре).

В соответствии с ч.1 ст. 39 Закона о кадастре местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона о кадастре, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно п. 82 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России № 921 от 08.12.2015 г. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Требования), если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте Чертежа оформляется Акт согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования).

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в Акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 Закона о кадастре случая (часть 2 статьи 40 Закона о кадастре).

Согласно п. 85 Требований в Акт согласования местоположения границ земельного участка включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся **правообладателем** земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования. Обозначение характерных точек границы такого земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки n1 до точки n1). В указанном случае графа «Кадастровый номер смежного земельного участка» Акта согласования не заполняется, заполнение остальных граф осуществляется в соответствии с их наименованием.

При этом согласно п. 3 ст. 5 Земельного кодекса Российской Федерации правообладателями земельных участков являются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

В то же время, в соответствии с пунктом 2 статьи 214 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления, перечисленными в п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон №137-ФЗ).

Законом о кадастре не установлены особенности проведения согласования местоположения границ с заинтересованным лицом, являющимся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования.

В связи с вышеизложенным, Управление полагает, что положения Закона о кадастре, устанавливающие порядок согласования местоположения границ, не применяются в случае, указанном в пункте 85 Требований. В указанном случае, согласование границ земельного участка по точкам n1-n1, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или в безвозмездное пользование (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет) должно проводиться с органом, уполномоченным в соответствии с Законом №137-ФЗ, на распоряжение таким земельным участком (органом государственной власти или органом местного самоуправления).

В случае отсутствия в Акте согласования по границе n1-n1 подписи органа, уполномоченного в соответствии с Законом №137-ФЗ на распоряжение земельным участком, который предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду

или в безвозмездное пользование (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет), имеются основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета на основании п.7 ч.1 ст. 26 Закона, поскольку в Акт согласования по содержанию не соответствует п. 85 Требований.

При поступлении в Управление позиции ЦА Росреестра, указанная информация будет доведена до кадастровых инженеров дополнительно.

По п.4 Повестки решили:

1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.
2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

По п. 5 Повестки выступила И.А. Гончарова

В дополнение к пунктам 4, 5 Протокола №14 от 25.01.2022 направляем Вам разъяснения Рослесхоза от 27.01.2022 №АВ-03-54/1800 по вопросу внесения изменений в ст. 70.1 Лесного кодекса Российской Федерации, в виде приложения к настоящему протоколу.

По п.5 Повестки решили:

1. Саморегулируемым организациям довести указанную информацию до кадастровых инженеров.
2. Кадастровым инженерам принять указанную информацию для учёта в работе.

Приложение на 3л.

Председательствующий
Ответственный секретарь



Е.Г. Золоткова
И.А. Гончарова