

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

г. Петрозаводск

28.04.2023

№

8/4

ПРОТОКОЛ

рабочей встречи с кадастровыми инженерами

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

Присутствовали:

сотрудники Управления:

Начальник отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере СРО,
Я.Я. Неповинная;

начальник отдела государственной регистрации недвижимости, Медведев И.А.;

представители филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Карелия:

заместитель директора - главный технолог, Р.В. Тренин;

начальник отдела обеспечения ведения Единого государственного реестра недвижимости
- В.Н. Максимов;

представители ГКУ РК «Управление земельными ресурсами»:

начальник аналитического отдела С.А. Береснев

Иные участники: кадастровые инженеры, осуществляющие кадастровые работы на территории Республики Карелия.

1. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Иные вопросы («Круглый стол»).

Т.Н.Полякова выступила с приветственным словом и акцентировала внимание присутствующих на том, что деятельность Управления ориентирована на достижение показателей, установленных целевой моделью упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества», утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р.

Надлежащая подготовка кадастровыми инженерами документов, сокращение количества технических ошибок в таких документах, улучшение взаимодействия кадастровых инженеров с органом регистрации прав позволит повысить качество предоставляемых государственных услуг Росреестра, а также сократить долю принятых решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета, что в свою очередь будет способствовать созданию привлекательного инвестиционного климата на территории Республики Карелия.

По первому вопросу повестки выступил С.А. Береснев, осветив вопрос о подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее - Схема) - представляет собой изображение границ образуемого земельного участка (далее - ЗУ) или образуемых ЗУ на кадастровом плане территории. Схема нужна при образовании ЗУ из земель и/или земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждается распоряжением уполномоченного органа и входит в основной перечень документов, на основании которых образуется земельный участок находящийся в государственной собственности.

Так Схема подготавливается:

- в целях образования ЗУ для проведения аукциона по продаже участка или аукциона на право заключения договора аренды ЗУ;
- в целях его образования путем раздела ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- в целях его образования для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд;
- в целях его образования для предоставления без проведения торгов.

Основаниями для отказа в утверждении Схемы в соответствии с п.16 ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) являются:

- 1) несоответствие Схемы форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены п. 12 ст. 11.10 ЗК РФ (Приказ Росреестра от 19.04.2022 N П/0148);
- 2) наложение границ ЗУ, образуемого в соответствии с утверждаемой схемой, с ЗУ, который образуется по другой схеме, утвержденной ранее и срок действия которой не истек;
- 3) разработка Схемы с нарушением требований, предусмотренных статьями 11.9 ЗК РФ к образуемым земельным участкам;
- 4) несоответствие Схемы утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;
- 5) расположение ЗУ, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

Заинтересованное лицо вправе подготовить Схему самостоятельно, используя электронные сервисы Росреестра, либо обратиться к иному лицу, в том числе к кадастровому инженеру.

В соответствии с частью 9 статьи 11.10. ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа.

В случае, если подготовку Схемы обеспечивает гражданин в целях образования ЗУ для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

С.А. Береснев отметил, что предоставление в уполномоченный орган Схемы в электронном виде значительно ускоряет процедуру ее рассмотрения и утверждения, в связи с чем рекомендовал кадастровым инженерам подготавливать Схему в электронном виде.

В рамках «круглого стола» были рассмотрены вопросы кадастровых инженеров, возникающие при проведении кадастровых работ (Приложение 1).

По результатам обсуждения вопросов рекомендовано кадастровым инженерам принять к сведению озвученную на рабочей встрече информацию; принимать активное участие в рабочих встречах и при наличии вопросов (предложений), требующих обсуждения на рабочей встрече, наличии предложений и пожеланий по организации взаимодействия Управления с кадастровыми инженерами, по проведению ежемесячных рабочих встреч, направлять такие вопросы (предложения) на адрес электронной почты Управления.

Председательствующий

Т.Н. Полякова

Вопросы, поступившие от кадастровых инженеров.

1. Вопрос: Какой орган уполномочен на утверждение Схемы на земельный участок под многоквартирным домом?

Ответ: Согласно пункту 13 статьи 11.10. ЗК РФ Схема утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

В соответствии с Законом Республики Карелия от 29.12.2015 № 1980-ЗРК «О перераспределении полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований в Республике Карелия и органами государственной власти Республики Карелия» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее - МИЗО).

Таким образом на территории Республики Карелия уполномоченным органом на утверждение Схемы в отношении земельного участка под многоквартирным домом, образованного из земельного участка, государственная собственность на которые не разграничен, является МИЗО.

2 Вопрос: О возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка площадью 943 кв.м. на вид «блокированная жилая застройка»?

Ответ: Согласно правилам землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) для территориальной зоны, в которой расположен указанный земельный участок, максимальная площадь земельного участка составляет 600 кв.м. При этом в ПЗЗ указано, что максимальная площадь установлена именно для каждого блока. Таким образом изменение вида разрешенного использования указанного земельного участка на вид «блокированная жилая застройка» представляется возможным.

3. Вопрос: О возможности исправления реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка при отсутствии адреса правообладателя такого участка?

Ответ: В указанной ситуации Управлении полагает возможным рекомендовать заинтересованным лицам обратиться в суд за исправлением реестровой ошибки.

4. Вопрос: О возможности образования земельных участков в садоводческих или огороднических некоммерческих товариществах (далее - СНТ) в случае, если земельный участок, предоставленный СНТ, не поставлен на кадастровый учет? О возможности перераспределения земельных участков в СНТ?

Ответ: положения ЗК РФ о том, что документом для образования земельного участка в СНТ является исключительно проект межевания территории, не применяются при образовании земельного участка из земельного участка, предоставленного СНТ до дня вступления в силу Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (до 29.10.2001).

В том случае, если сведения о ранее учтенном земельном участке, предоставленном садоводству, не внесены в ЕГРН, Управление полагает возможным рекомендовать заинтересованным лицам обратиться в орган регистрации прав в установленном Законом порядке с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставив документы, указанные в статье 69 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

По мнению Управления, земельные участки, в том числе земельные участки общего назначения, могут быть образованы на основании утвержденной Схемы путем раздела ранее учтенного земельного участка, предоставленного СНТ. Образование земельного участка в СНТ из земельного участка для общего пользования не представляется возможным (в том числе путем перераспределения такого земельного участка с земельным участком, находящимся в частной собственности). Перераспределение находящихся в частной собственности земельных участков, расположенных в СНТ, допускается.

5. Вопрос: Кадастровым инженером выявлено пересечение образуемого земельного участка и лесничества. Является ли правомочным внесение кадастровым инженером в раздел «заключение кадастрового инженера» межевого плана, подготовленного в связи с образованием земельного участка, информации о том, что границы лесничества внесены в ЕГРН с ошибкой?

Ответ: Согласно пункту 21 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом.

Таким образом, указание в разделе «заключение кадастрового инженера» межевого плана информации о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах лесничества, при выявлении кадастровым инженером пересечения границ такого лесничества и образуемого земельного участка, является правомочным. При этом следует учитывать, что согласно нормам действующего законодательства ответственность за внесение заведомо ложных сведений в межевой план несет кадастровый инженер.

6. Вопрос: о возможности подготовки одного технического плана при образовании 3 частей помещений с приложением одного договора аренды, содержащего сведения обо всех частях помещений?

Ответ: По мнению Управления в том случае, если образуются несколько частей одного помещения, то возможна подготовка одного технического плана в связи с образованием нескольких частей такого помещения. В том случае, если образуются части нескольких различных помещений, то необходимо подготовить технические планы по количеству образуемых частей помещений. При этом в договоре аренды могут содержаться сведения обо всех образуемых частях помещений.