

**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

27.07.2023

№

5/4

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 (далее - Филиал):

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

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

представители ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (далее - УЗР):

начальник аналитического отдела, С.А. Береснев;

заместитель начальника отдела управления и распоряжения земельными
ресурсами, Л.Д. Петрова.

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

1. Изменения законодательства в сфере государственного кадастрового учета.
2. Иные вопросы («Круглый стол»).

По первому вопросу повестки Я.Я. Неповинная довела до сведения участников рабочей встречи основные изменения в сфере государственного кадастрового учета, сообщив, что в адрес кадастровых инженеров будет направлен подготовленный Росреестром дайджест законодательных изменений за II квартал 2023 года для ознакомления с перечнем правовых нововведений (Приложение 2).

Особое внимание Я.Я. Неповинная обратила на изменения, которые вносятся Федеральным законом от 24.07.2023 N 338-ФЗ "О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №338-ФЗ) (начало действия документа - 01.10.2023).

Упомянутым законом вводятся такие понятия, как территория гаражного назначения, гаражный комплекс и гараж. Так, например, гаражи могут иметь подвальные помещения и не более двух наземных этажей

Закреплены положения о праве общей долевой собственности собственников гаражей на общее имущество в границах территории гаражного назначения и определен состав общего имущества в границах территории гаражного назначения. Также установлены право общей долевой собственности собственников машино-мест, нежилых помещений на общее имущество в гаражном комплексе и состав общего имущества в гаражном комплексе.

Кроме того Законом №338-ФЗ уточнены положения о дачной амнистии, а именно расширен перечень земельных участков, которые можно будет оформить в собственность в упрощенном порядке.

Полякова Т.Н. добавила, что в соответствии с Законом №338-ФЗ применение «гаражной амнистии» возможно не только в отношении одноэтажных гаражей. Кроме того, образование земельного участка под гаражом возможно без согласия всех арендаторов, если ранее земельный участок, представляющий собой гаражную территорию был предоставлен всем членам кооператива.

Также 01.10.2023 вступает в силу Федеральный закон от 24.07.2023 N 351-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации".

Указанным закон установлено, что собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах общей территории и связанных физически или технологически либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих

потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество)

Также законом определяются особенности владения, пользования и распоряжения общим имуществом и порядок участия собственника недвижимой вещи в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества.

Полякова Т.Н. обратила внимание присутствующих на реализацию «Дачной амнистии» в части осуществления учетно-регистрационных действий в отношении земельных участков, расположенных в ранее сформированных садоводческих или огороднических некоммерческих товариществах (далее – СНТ).

Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков из земельного участка, предоставленного СНТ, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ.

С учетом положений, изложенных в пунктах 2.7 - 2.10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" положения Земельного кодекса Российской Федерации о том, что документом для образования земельного участка из земельного участка, предоставленного 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".

Межевой план в таком случае может быть подготовлен на основании утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Управление просит кадастровых инженеров информировать заинтересованных лиц о возможности применения вышеизложенных положений «Дачной амнистии» в отношении земельных участков, расположенных на территории ранее сформированных СНТ с учетом норм действующего законодательства.

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 10_upr@rosreestr.ru.

Председательствующий

Т.Н. Полякова

Секретарь

Е.Н. Кулакова

Д 2023

Вопросы, поступившие от кадастровых инженеров.

1. Вопрос к представителям УЗР: Собственник гаража (вид объекта недвижимости - здание) обратился с заявлением о предоставлении земельного участка под таким гаражом и получил отказ в связи с необходимостью обращения в УЗР собственника помещения.

Ответ: сведений, указанных в вопросе недостаточно для подготовки ответа. Для решения вопроса необходимо повторно обратиться в УЗР.

2. Вопрос о возможности постановки на государственный кадастровый учет частей помещений с приложением только предварительного договора аренды, без одновременной регистрации права аренды?

Ответ: Согласно положениям пункта 5 статьи 44 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, в частности подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), государственный кадастровый учет такой части земельного участка, здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть земельного участка, здания или сооружения.

Нормами Закона о регистрации предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав в связи с образованием части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (п.3 ст.14 ч.5 Закона о регистрации).

В рассматриваемом случае по мнению Управления государственный кадастровый учет частей помещения должен осуществляться одновременно с государственной регистрацией аренды на такие части помещения.

3. Вопрос о возможности уточнения некоторых земельных участков в СНТ «Механизатор» в рамках лесной амнистии?

Ответ: координаты местоположения границ земельных участков, указанных в вопросе, установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Таким образом уточнение границ таких участков возможно только при наличии реестровых ошибок в сведениях ЕГРН об описании их местоположения.

4. Вопрос о возможности перераспределения земельных участков, расположенных в СНТ «Механизатор», с земельным участком с кадастровым номером 10:21:0032901:311?

Ответ: Земельный участок с кадастровым номером 10:21:0032901:311 является обособленным и входит в состав земельного участка с кадастровым номером 10:21:0032900:2 (земли общего пользования), который является единым землепользованием.

Согласно нормам действующего законодательства, в том числе положениям Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", 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).