



Вопросы кадастровых инженеров, возникающие при подготовке документов на ГКУ и новости законодательства

Начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»
Мифтахова Аделя Ринатовна

г. Йошкар-Ола – 2024 год

Изменения в законодательстве

ч. 11.1, 11.2 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости»

Выявлено пересечение объекта кадастровых работ с границей населенного пункта, тер. зоной (**ЗУ не линейный объект!**)

Вид работ:

- *уточнение местоположения ЗУ*
- *исправление реестровой ошибки ЗУ*



Подготовка МП осуществляются без учета внесенных ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон

Выявлено пересечение объекта кадастровых работ с границей населенного пункта, муниципального образования, субъекта (**ЗУ линейный объект!**)

Вид работ:

- *уточнение местоположения ЗУ*
- *исправление реестровой ошибки ЗУ*



МП готовится в связи с образованием ЗУ путем раздела в соответствии с границами населенного пункта, муниципального образования, субъекта (МП в связи с уточнением исходного ЗУ не готовится) с учетом п. 20 Приказа №0592

Изменения в законодательстве

Приказ Росреестра от 22.05.2023 №П/0183 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ».

вступил в силу 27.10.2023г.

ЗУ располагается одновременно на территории нескольких смежных кадастровых кварталов



кадастровый номер квартала

- в котором располагается **большая часть площади земельного участка**, если такой земельный участок располагается в двух кадастровых кварталах;

кадастровый квартал «0»

- в кадастровых кварталах располагаются равные по площади части ЗУ;
- ЗУ располагается в трех и более кадастровых кварталах;
- границы ЗУ представляют собой совокупность контуров.



Новая XML-схема межевого плана (MP_v09_R04)

Утверждена приказом Росреестра от 29.12.2023 №П/0574.

Вступил в силу 11 марта 2024г.

До 1 февраля 2025г. продлен переходный период, в течение при формировании XML-схемы межевого плана использовать версию **MP_v09_R03**

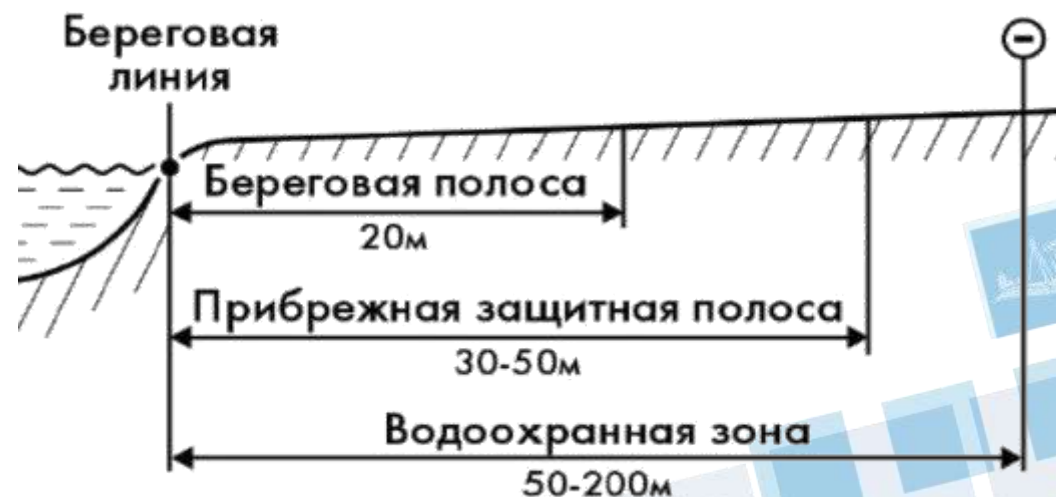
(Согласно письму Росреестра от 01.10.2024 № 18-9358-ТГ/24 о XML-схемах, используемых для формирования межевого плана и карты-плана территории).

ГКУ и (или) ГРП ОН при пересечении с береговой линией или расположении его в пределах береговой полосы

В реестр границ ЕГРН вносятся сведения о:

- ✓ водоохранных зонах и прибрежной защитной полосе;
- ✓ о береговых линиях (границах водных объектов).

Сведения о береговой полосе в ЕГРН не вносятся (береговая полоса водных объектов общего пользования является составной частью их прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны).





ГКУ и (или) ГРП ОН при пересечении с береговой линией или расположении его в пределах береговой полосы

Расположение ЗУ в границах береговой линии, береговой полосы водного объекта является основанием для приостановления ГКУ (в случае, если в результате таких действий ЗУ будет находиться в частной собственности) в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 №218-ФЗ.

Касаясь ЗУ, находящихся в пределах береговой полосы, в отношении которых зарегистрировано право частной собственности, полагаем возможным отметить, что продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. В силу положений статей 11 и 12 ГК РФ за защитой нарушенных прав и законных интересов **такие лица вправе обратиться в суд.**

*Письмо Росреестра №11-02550/24 от 16.09.2024
(в ответ на обращение СРО АКИ «Поволжье»)*

Вид кадастровых работ

ЗУ в границах береговой полосы

Уточнение и исправление РО

Допускается, когда есть документы, которые позволяют однозначно определить местоположение ЗУ

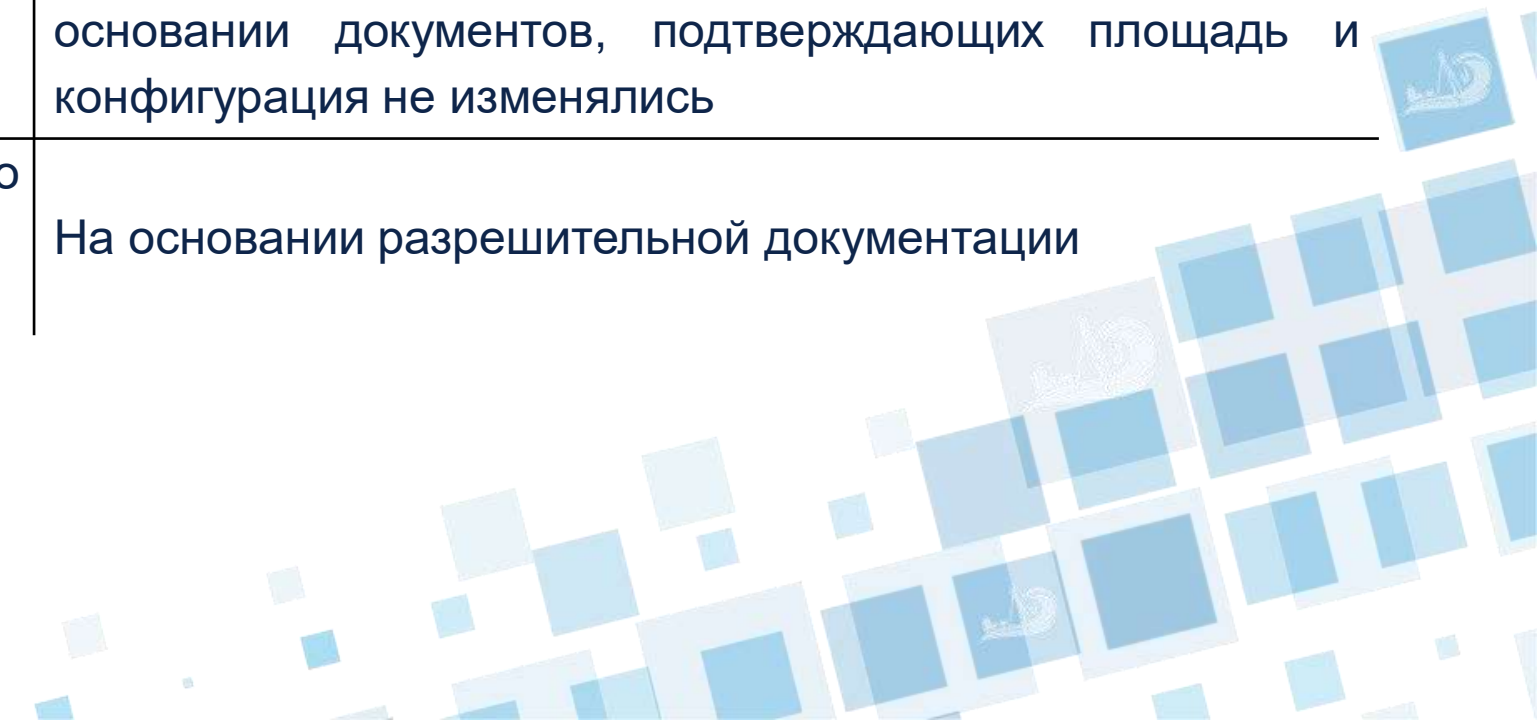
Образование ЗУ в границах существующего ЗУ, находящегося в частной собственности (раздел, объединение, перераспределение), имеющего уточненные границы

Допускается образование ЗУ из участка (ов) с уточненной площадью в границах, содержащихся в ЕГРН

Образование ЗУ путем перераспределения ЗУ, находящегося в частной собственности с землями государственной или муниципальной собственности

Допускается образование ЗУ если участок уже расположен в пределах береговой полосы и границы участка не увеличиваются в сторону береговой линии

Вид кадастровых работ	ОКС в границах береговой полосы
Координирование границ ОКС	Допускается координирование и исправление реестровой ошибки объектов, с зарегистрированными правами, расположенных в границах береговой полосы на основании документов, подтверждающих площадь и конфигурация не изменялись
Возведение объектов капитального строительства	На основании разрешительной документации



Формирование земельного участка с пересечением береговой линии

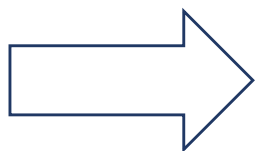
Если фактически земельный участок пересекает береговую линию, то он располагается в пределах земель разных категорий, а отнесение земельных участков к двум и более категориям невозможно в силу статьи 14 Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Таким образом, в указанном случае **кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ**, в соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».



О признании садового дома жилым домом

Садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен данный объект (**глава VI Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47**)



О признании садового дома жилым домом



В случае, если в результате реконструкции здания изменилось назначение такого здания, в целях осуществления ГКУ изменения характеристик объекта недвижимости в результате его реконструкции, представление решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом не требуется.

Таким образом, допускается представление в орган регистрации прав **технического плана такого здания в связи с его реконструкцией на основании декларации и (или) уведомлений застройщика и органа местного самоуправления** (без получения решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом).

(Письмо Росреестра от 28.08.2024г. № 13-00844/24)

Равнозначность видов разрешенного использования ЗУ



Для земельных участков с ВРИ «размещение домов индивидуальной жилой застройки», «для индивидуального жилищного строительства», «индивидуальный жилой дом», «отдельно стоящий жилой дом» и другим подобным ВРИ, подразумевающим размещение отдельно стоящего объекта капитального строительства, соответствующего понятию индивидуальный жилой дом, **применяются те же предельные минимальный и максимальный размеры земельного участка.**

ВРИ земельного участка «для строительства жилого дома» может подразумевать, помимо размещения индивидуального жилого дома, также и дом блокированной застройки. Исходя из этого, на сегодняшний день ВРИ «**для строительства жилого дома**», «**для жилищного строительства**» не приравниваются к виду разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство».

Об освоении земельных участков

Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

вступает в силу с 01.03.2025 г.

Правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов должен приступить к использованию земельного участка со дня приобретения прав на него, а в случае, если требуется освоение этого земельного участка, не позднее трех лет с указанной даты.

К садовым и огородным земельным участкам также применяются вышеуказанные положения об освоении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов.

Доступ к земельным участкам

Согласно требованиям к подготовке межевого плана, в межевом плане указываются сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается **доступ к объекту кадастровых работ**.

При этом осуществление ГКУ и (или) ГРП **приостанавливается** по решению государственного регистратора прав в случае, **если доступ** к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или **к иным земельным участкам** не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

Нет!



О подготовке межевых и технических планов для суда

Для подачи искового заявления в связи с рассмотрением земельного спора получение решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета либо об отказе в государственном кадастровом учете **не является обязательным условием.**

Во избежание заведомых решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета межевой план (или технический план) следует готовить в форме документа **на бумажном носителе**, заверенного подписью и печатью подготовившего такой документ кадастрового инженера.

Нет!



О подготовке межевых и технических планов для суда

В качестве документа, подтверждающего наличие земельного спора, в суд вместо решения о приостановлении может быть представлено **заключение специалиста** (в качестве самостоятельного документа), **письмо государственного органа, в том числе Росреестра, или иной документ** с описанием препятствий в осуществлении государственного кадастрового учета, проведении кадастровых работ, требующих разрешения в судебном порядке.

1. *Письмо Национальной палаты КИ № 869/24-01-14 от 26.08.2024г.*
2. *Письмо Росреестра №14-4546-ТГ/24 от 20.05.2024*
3. *Письмо Росреестра №14-05141/23 от 06.07.2023г.*
4. *Письмо СРО АКИ «Поволжье» №125 от 18.01.2023г.*

Комплексные кадастровые работы

Профессиональным сообществом ведется большая работа в части совершенствования организации ККР, в том числе путем подготовки предложений по совершенствованию норм законодательства на основе анализа хода ККР.

В Росреестр были направлены предложения по совершенствованию организации ККР, так как анализ хода и результатов ККР выявил ряд серьезных проблем в системе организации и проведения ККР.

По предварительным оценкам реализация предложенных решений позволит сократить сроки проведения ККР в среднем на 30%, а также сократить риски получения некачественных результатов работ на выходе.



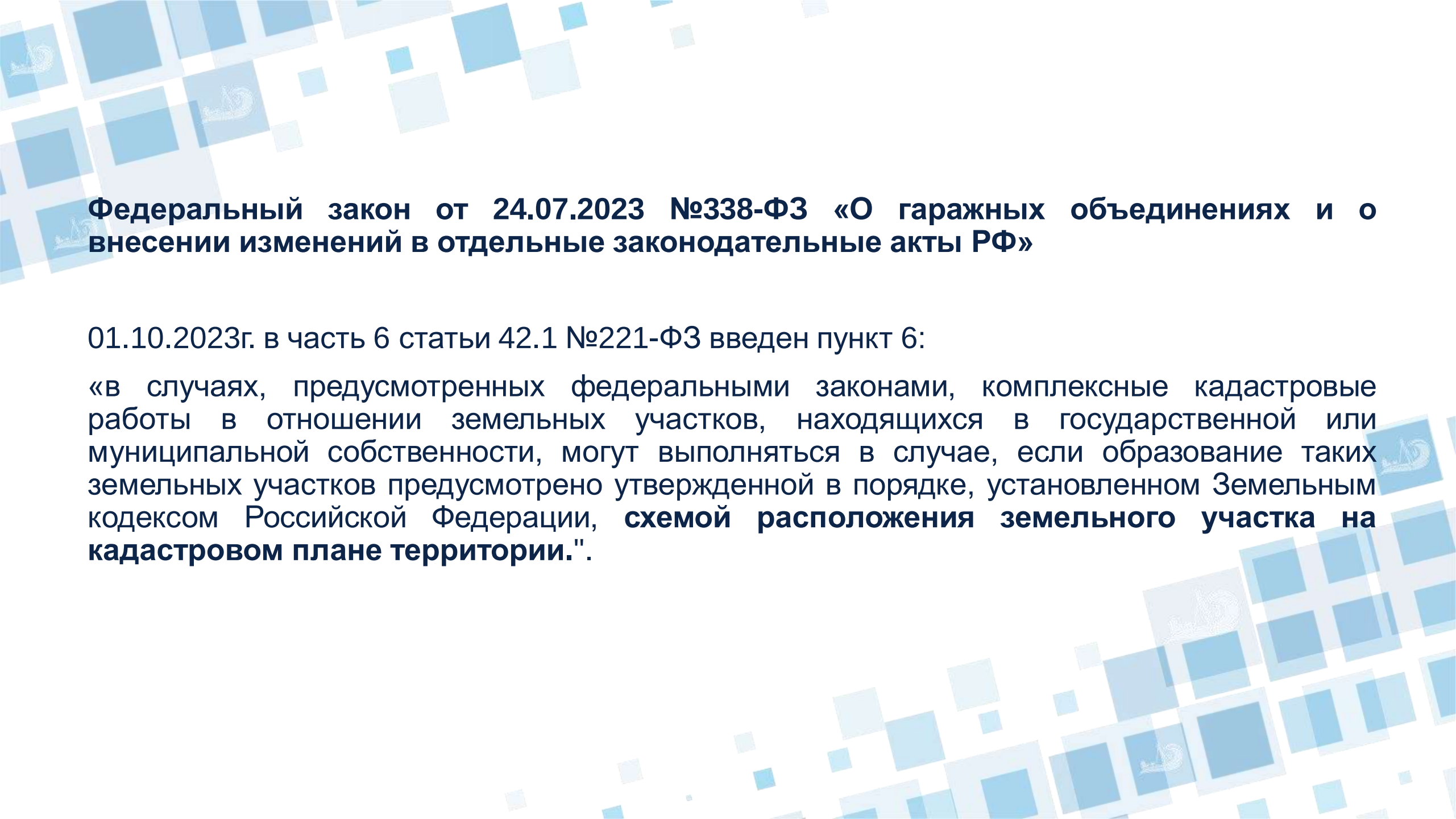
**Предлагаемые решения в
вопросе организации и
проведении ККР**

- ✓ Изменение требований к контрактации;
- ✓ Изменение требований к исполнителям работ;
- ✓ Определение концептуального содержания ККР;
- ✓ Введение предподготовительных работ, как обязательного этапа проведения ККР;
- ✓ Оптимизация технологии проведения ККР;
- ✓ Усиление контроля за результатами ККР;
- ✓ Усиление контроля за информированием органом регистрации прав о проведении в квартале ККР;
- ✓ Усиление работы с населением, направленной на повышение степени доверия к институту ККР;
- ✓ Итоговая загрузка КПТР во ФГИС.

Утверждена новая редакция Методических рекомендаций по проведению комплексных кадастровых работ (протокол Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров от 30.08.2024 № 06/24).

В Методических рекомендациях рассматриваются:

- объекты комплексных кадастровых работ;
- их заказчики и источники финансирования;
- особенности осуществления комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств;
- порядок проведения комплексных кадастровых работ;
- особенности подготовки карты-плана территории.



Федеральный закон от 24.07.2023 №338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

01.10.2023г. в часть 6 статьи 42.1 №221-ФЗ введен пункт 6:

«в случаях, предусмотренных федеральными законами, комплексные кадастровые работы в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут выполняться в случае, если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, **схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.**».



На сегодняшний день не установлен четкий порядок исправления реестровых ошибок, содержащихся в карте-плане территории, допущенных лицом, выполнившим ККР, и воспроизведенных в ЕГРН.

Исправление реестровых ошибок, содержащихся в карте-плане территории, возможно в порядке:

- осуществления ГКУ изменений объекта недвижимости, в сведениях о котором содержится данная ошибка, на основании заявления правообладателя объекта недвижимости и **межевого либо технического плана**, подготовленного с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН об объекте недвижимости;
- осуществления внесения в ЕГРН сведений, полученных в результате выполнения ККР, на основании заявления уполномоченного органа государственной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления и **карты-плана территории**, утвержденной в установленном порядке, подготовленной с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН об объекте недвижимости (в рамках гарантийных обязательств, срок которых указан в контракте, заключенном уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления с исполнителем ККР).

Также исправление вышеуказанных реестровых ошибок возможно путем письменного обращения правообладателя в региональное Управление Росреестра для принятия **решения о необходимости устранения реестровых ошибок** в описании местоположения границ земельного участка.

Заключение кадастрового инженера

Раздел «Заключение кадастрового инженера» является одним из разделов текстовой части:

- ✓ **межевого плана** (Приказ Росреестра от 14 декабря 2021 г. №П/0592);
- ✓ **технического плана** (Приказ Росреестра от 15 марта 2022 г. №П/0082);
- ✓ **акта обследования** (Приказ Росреестра от 24.05.2021 №П/0217).

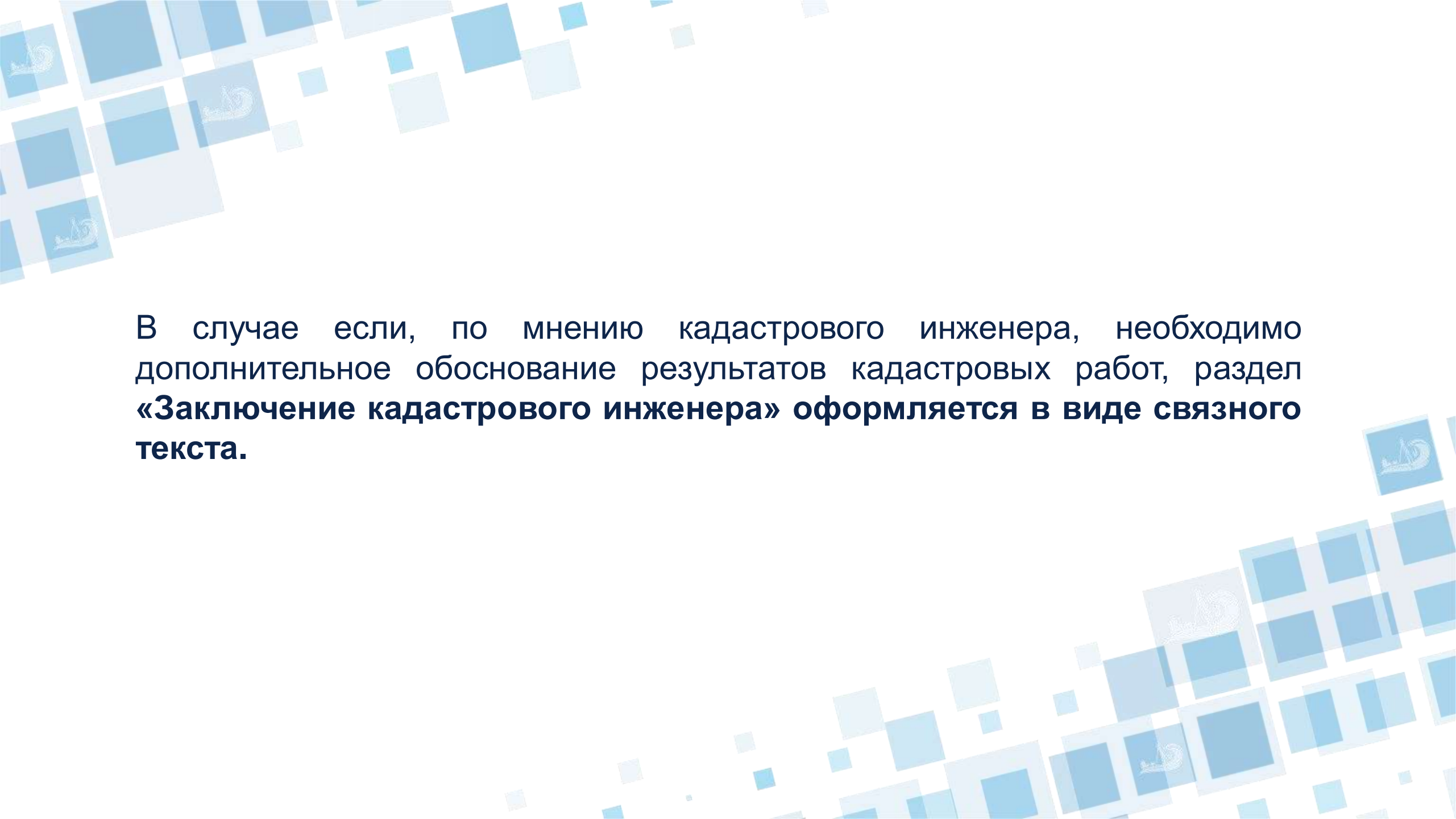




«Заключение кадастрового инженера» не является самостоятельным документом, не может быть оформлен в качестве отдельного документа, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера.

В соответствии со ст.37, ч.3 ст.42.3, ст.42.4 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» результатом кадастровых работ кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя, или работника юридического лица, является межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории.

Кроме того, кадастровый инженер за своей подписью и печатью готовит проект межевания земельного участка, предусмотренный ч.2 ст.13.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».



В случае если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, раздел **«Заключение кадастрового инженера» оформляется в виде связного текста.**



Утвержден сборник примеров заполнения раздела «Заключение кадастрового инженера» (протокол №08/24 от 05.09.2024г. Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров).

Раздел «Заключение кадастрового инженера» составляется кадастровым инженером по своему усмотрению и может формироваться полностью или частично из приведенных в Сборнике фрагментов в зависимости от вида объекта недвижимости и вида выполняемых работ, а также необходимости дополнительного обоснования результатов кадастровых работ.

Сборник содержит примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера»

- **О геодезическом обосновании** кадастровых работ при подготовке межевых и технических планов;
- **В техническом плане** (например, несоответствие площади в документах и определенной КИ, не требуется получения разрешения на строительство, подготовка ТП в отношении вспомогательного объекта недвижимости и т.д.);
- **В межевом плане** (например, сведения о виде разрешенного использования, об обеспечении земельных участков доступом, подготовка межевого плана в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и т.д.);
- **В акте обследования** (например, подготовка акта обследования на основании проектной документации, подготовка акта обследования в отношении объекта, снесенного до 4 августа 2018 года, подготовка акта обследования без документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости и т.д.);
- В случае представления кадастровым инженером **без доверенности** документов, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, в ОРП.



В разделе «Заключение кадастрового инженера»
не указывается:

- Информация о кадастровом инженере;
- Информация о документах, на основании которых выполняются кадастровые работы

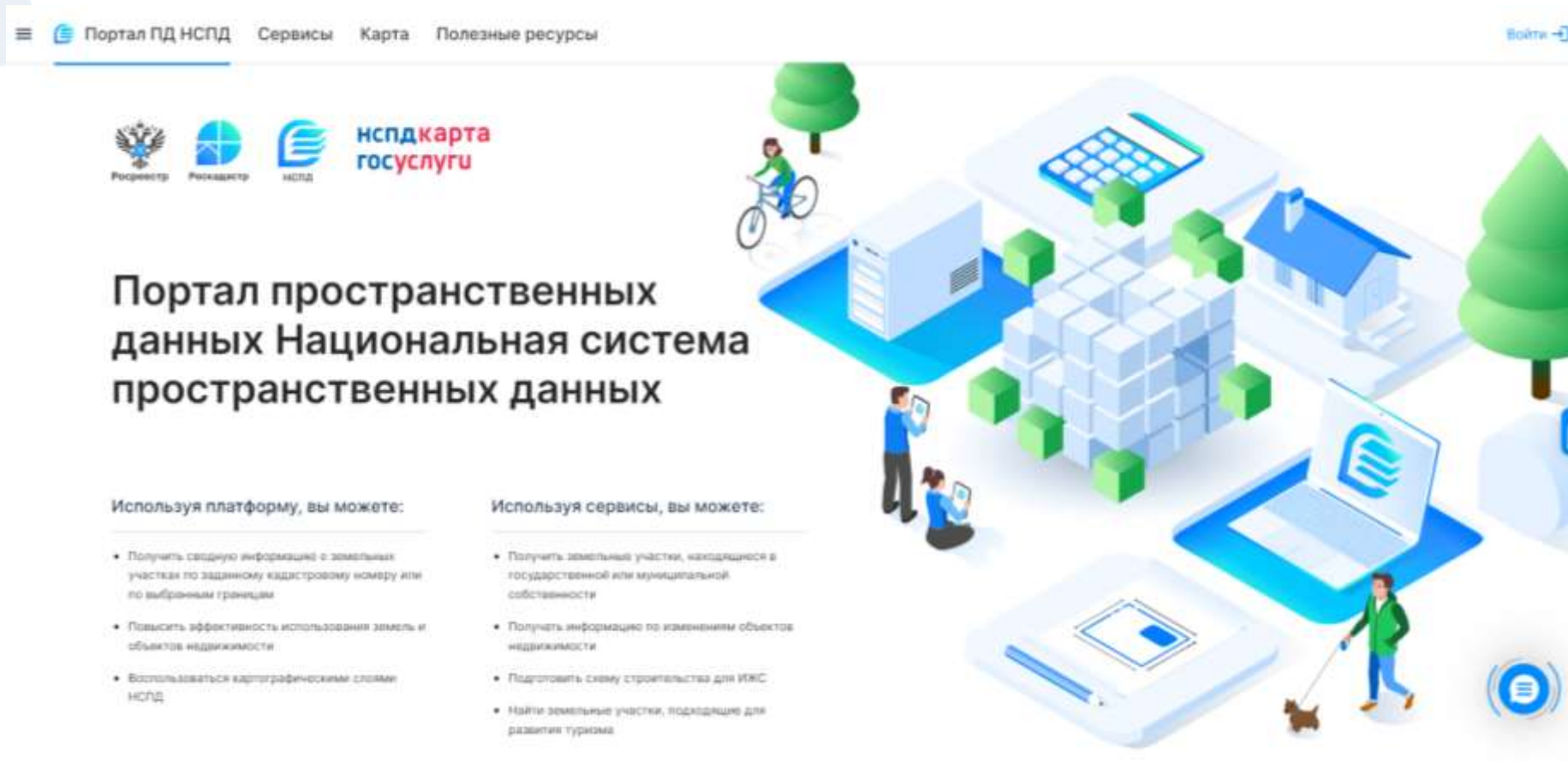
Данная информация указывается в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» в соответствующих строках XML-файла



В разделе «Заключение
кадастрового инженера»
Указываются, в том числе:

- Сведения о дате (периоде) выполнения измерений;
- Несоответствие даты обследования пунктов и периода выполнения кадастровых работ;
- Сведения о правообладателе СДГС;
- Отсутствие необходимости обследования пунктов СДГС;
- Неосуществление определения координат характерных точек границ и об отсутствии сведений о методе их определения.

Для проведения пространственного анализа объектов рекомендуем использовать
Портал пространственных данных НСПД



**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ!**

