



«Изменения, внесенные в законодательство в сфере кадастра работ в отношении земельных участков»

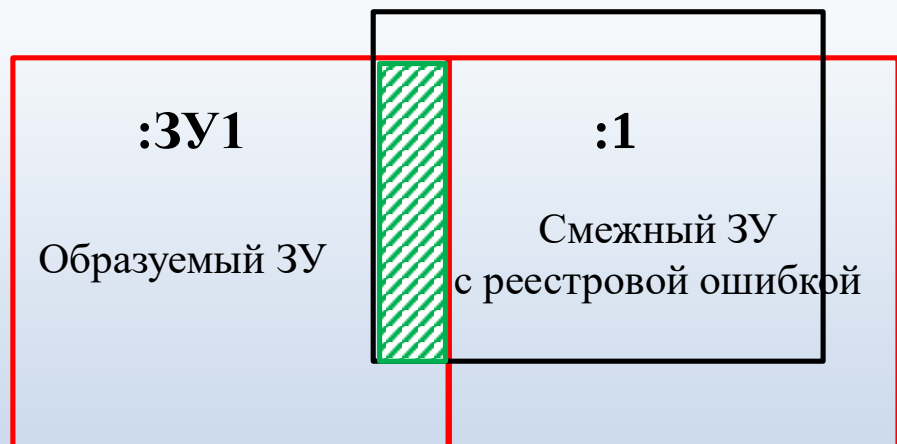
Докладчик:
начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»
Баширова Алия Маратовна

01 октября 2021

Исправление реестровой ошибки при образовании ЗУ



Пример 1



уточняются все границы смежного ЗУ

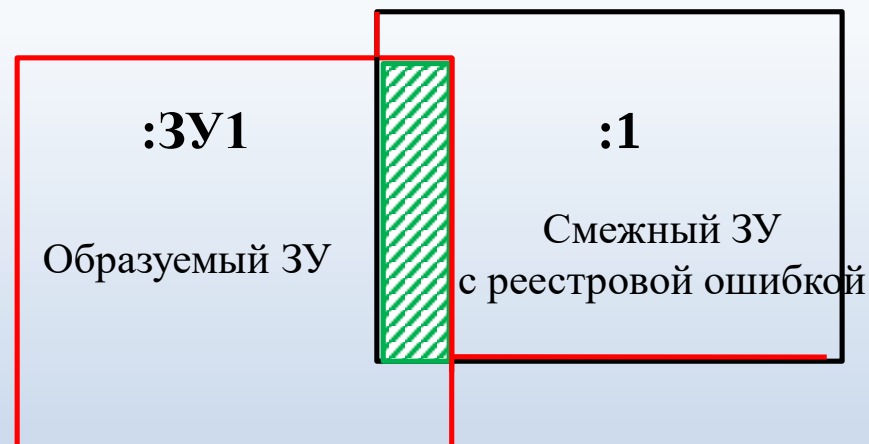


отдельные Акты согласования на :ЗУ1 и смежный ЗУ



Определяется площадь смежного ЗУ

Пример 2



или уточняется часть границы смежного ЗУ



Один акт согласования на :ЗУ1

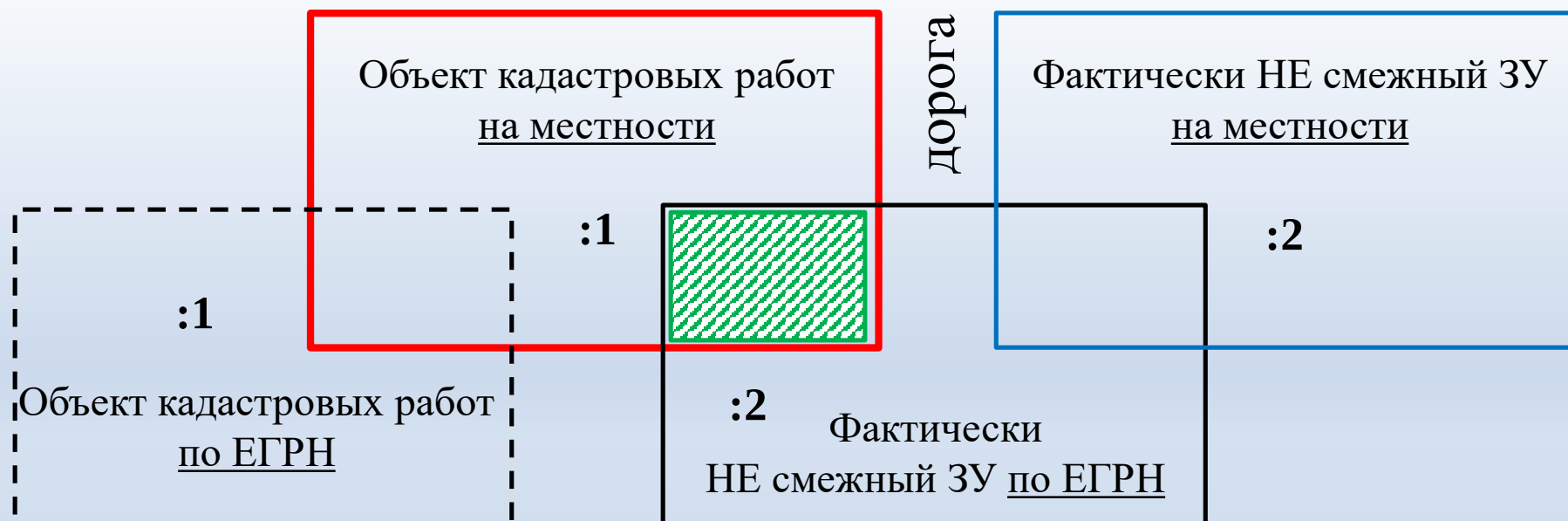


НЕ определяется площадь смежного ЗУ

Требуется согласование (личная подпись) и обоснование реестровой ошибки!

часть 2 статьи 43 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Возможно уточнить границы НЕ смежных ЗУ



**Требуется согласование (личная подпись)
и обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ!**

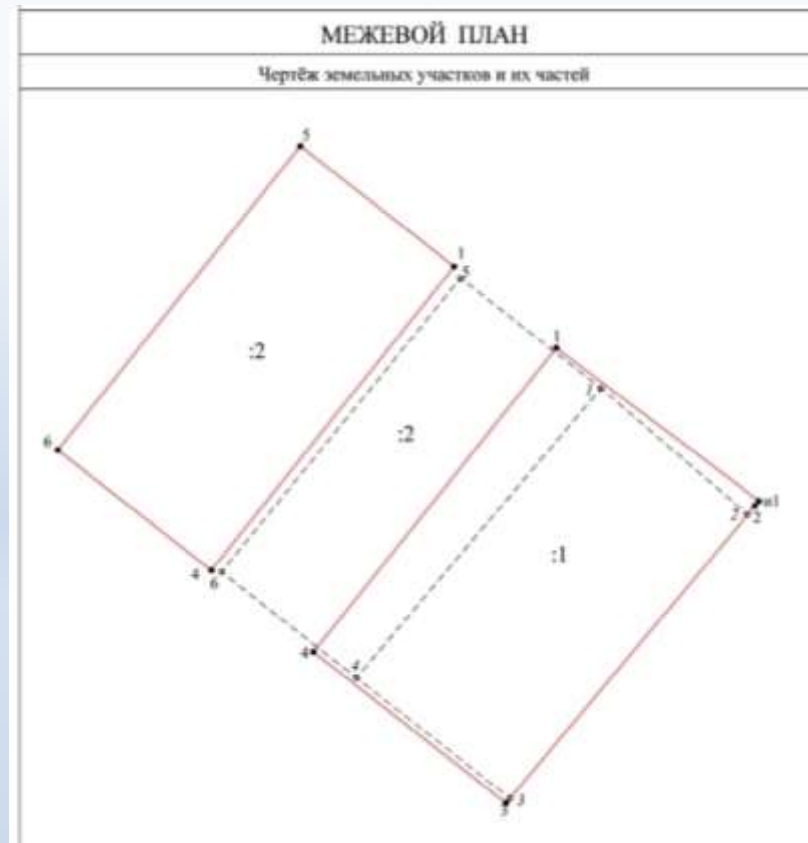
часть 2.1 статьи 43 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Приводятся координаты всех границ
НЕ смежного земельного участка,
чтобы «посадить на свое место»

Сведения об уточняемых земельных участках						
1. Сведения о характеристических точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 13:0.....						
Зона № 1						
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мп), м	Описание закрепления точки
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
1	466	13	46	13	0.1	деревянный столб
2	466	135	46	13	0.1	деревянный столб
3			46	13	0.1	деревянный столб
4	466	135	46	13	0.1	деревянный столб
5	466	135	46	13	0.1	деревянный столб
1	466	13	46	13	0.1	деревянный столб



на каждый уточняемый ЗУ



п.77 Приказа №921 Чертеж составляется таким образом, чтобы в поле его изображения отображались уточняемые земельные участки

Акт согласования при уточнении НЕ смежных ЗУ



АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного участка 18:24:XXXXXX:2

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Местоположение границы земельного участка согласовано:

Обозначение части границы			Горизонтальное проложение (N), м	Кадастровый номер земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании		Подпись и дата
					Фамилия и инициалы	Реквизиты документа,	
						удостоверяющего личность	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	100	-	Абрамов А.А.	Паспорт _____ _____ инициалы _____ Дата _____	-	Личная подпись, дата
1	2	100	18:24:XXXXXXX:5	Белоусов Б.Б.	Паспорт _____ _____ инициалы _____ Дата _____	-	
2	3	100	18:24:XXXXXXX:6	Васильев В.В.	Паспорт _____ _____ инициалы _____ Дата _____	-	

Личные, персональные данные, которые содержатся в настоящем акте согласования носят конфиденциальный характер, и подлежат защите в соответствии с законодательством Российской Федерации. Любая информация, содержащаяся в настоящем акте, является собственностью Росреестра и не подлежит разглашению. Любая информация, содержащаяся в настоящем акте, является собственностью Росреестра и не подлежит разглашению. Любая информация, содержащаяся в настоящем акте, является собственностью Росреестра и не подлежит разглашению.

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер или обозначение земельного участка 18:24:XXXXXX:1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Местоположение границы земельного участка согласовано:

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (N), м	Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании			Подпись и дата	Способ и дата вступления
				Фамилия и инициалы	Реквизиты документа,			
					удостоверяющего личность	подтверждающего полномочия и представительства		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	100	-	Иванов И.И.	Паспорт _____ _____ инициалы _____ Дата _____	-	Личная подпись, дата	Согласовано в индивидуальном порядке
1	2	100	18:24:XXXXXXX:3	Петров П.П.	Паспорт _____ _____ инициалы _____ Дата _____	-		
2	3	100	18:24:XXXXXXX:4	Сидоров С.С.	Паспорт _____ _____ инициалы _____ Дата _____	-		

Личные, персональные данные, которые содержатся в настоящем акте согласования носят конфиденциальный характер, и подлежат защите в соответствии с законодательством Российской Федерации. Любая информация, содержащаяся в настоящем акте, является собственностью Росреестра и не подлежит разглашению. Любая информация, содержащаяся в настоящем акте, является собственностью Росреестра и не подлежит разглашению. Любая информация, содержащаяся в настоящем акте, является собственностью Росреестра и не подлежит разглашению.

Согласование проводится с правообладателями фактически смежных ЗУ

Доступ к земельным участкам

Должен быть обеспечен доступ к ЗУ, подлежащему учету,
и к **иным** ЗУ



Необходимо включать в состав приложения межевого плана
**документ об обеспечении
доступа**
(пункт 55 Приказа №921)

Примеры:

- соглашение об установлении частного сервитута земельного участка;
- обязательство об обеспечении доступа к образуемому земельному участку;
- согласие собственников земельных участков на образование частей или установление ограничений пользования земельными участками;
- и т.д.

п.26 ч.1 статьи 26 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Доступ к земельным участкам



xml-схема МП и требования
Приказа №921 не
актуализированы, поэтому



Сведения об обеспечении
доступа указываются в
разделе «Заключение
кадастрового инженера»



Пример

В результате кадастровых работ по разделу земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:44 образуются два земельных участка ХХ:ХХ:ХХХХХХ:3У1 и ХХ:ХХ:ХХХХХХ:3У2.

Посредством земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:44 был обеспечен доступ к земельному участку с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:121.

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:44 доступ к земельному участку ХХ:ХХ:ХХХХХХ:121 обеспечен посредством земельного участка ХХ:ХХ:ХХХХХХ:3У2, что подтверждается соответствующим документом, включенным в состав приложения межевого плана.

Снятие с ГКУ ЗУ, образованного путем перераспределения земель или ЗУ, находящихся в гос. или мун. собственности, и ЗУ, находящегося в частной собственности



Если ЗУ поставлен на учет на основании:

- решения органа гос. власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения ЗУ

или

- согласия органа гос. власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении ЗУ в соответствии с утвержденным ПМТ

Снимается с ГКУ

<u>По истечению 3х лет</u>	по решению государственного регистратора прав
<u>До истечения 3х лет</u>	по заявлению лица, на основании заявления которого государственный кадастровый учет таких земельных участков был осуществлен
	по заявлению любого лица на основании решения суда

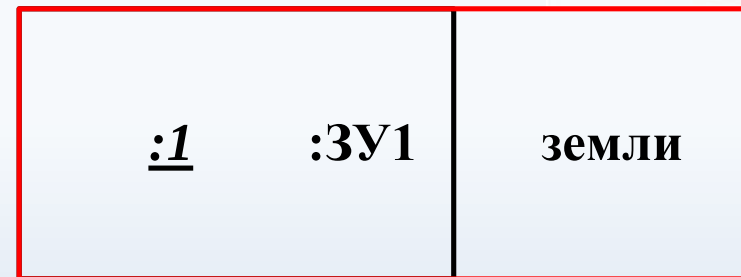
часть 18 статьи 41 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Перераспределение земельных участков



ч. 1 ст.11.7 Земельного кодекса РФ

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного п. 12 ст. 39.29 ЗК РФ.



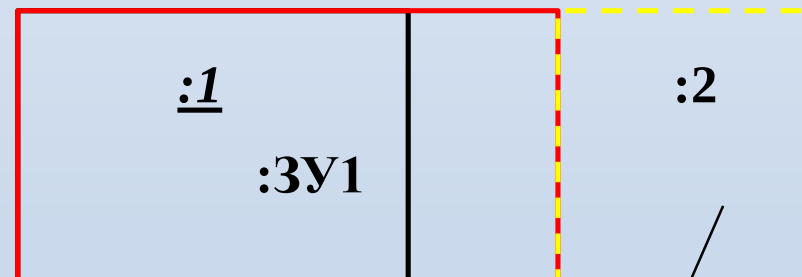
п.12 ст.39.29 Земельного кодекса РФ

Отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в гос. или мун. собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

При этом земельный участок, находящийся в гос. или мун. собственности, сохраняется в измененных границах.



ЗУ в гос. или мун.
собственности **без**
графики



ЗУ в гос. или мун.
собственности **остается в**
измененных границах

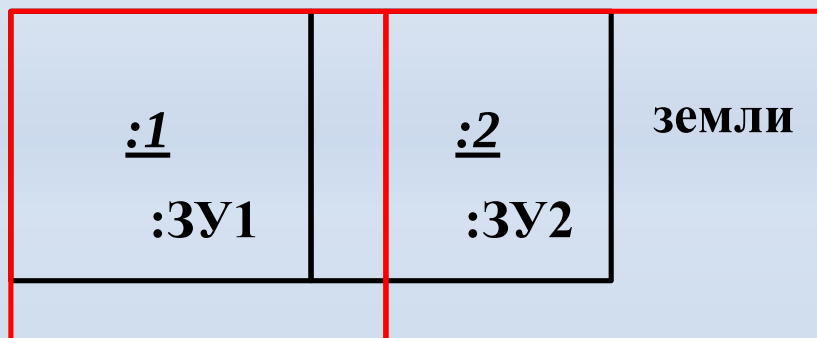
Перераспределение земельных участков



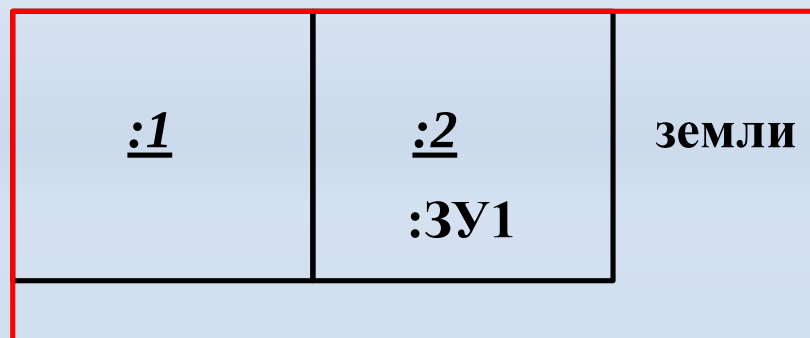
ч. 1 ст.11.7 Земельного кодекса РФ

Допускается в соответствии с утвержденным **проектом межевания территории** одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

образованы несколько смежных ЗУ



образован один ЗУ





Спасибо за внимание!