

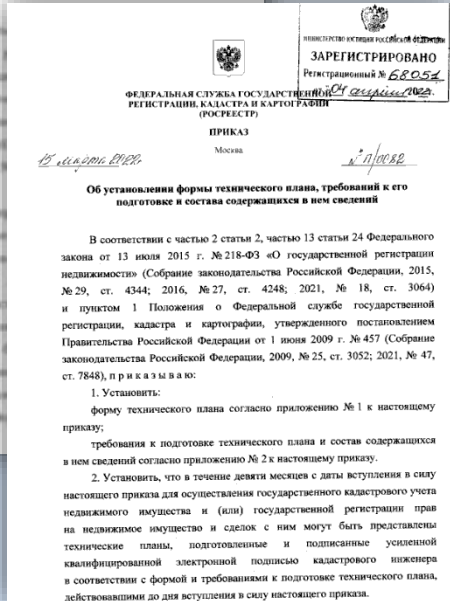
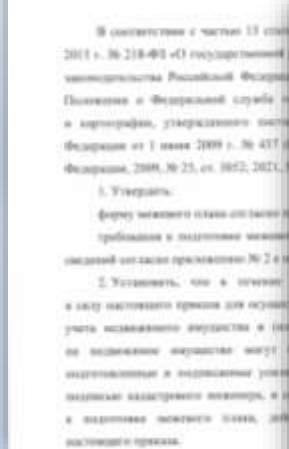


«Основные изменения законодательства в сфере государственного кадастрового учета земельных участков»

Докладчик:
начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»
Мифтахова Аделя Ринатовна

29 ноября 2022 год

19.06.2022г. вступили в силу новые требования к подготовке МП и ТП



- Приказ Росреестра от 14.12.2021 №П/0592
«Об утверждении формы и состава сведений
межевого плана, требований к его подготовке»
- Приказ Росреестра от 15.03.2022 №П/0082
«Об установлении формы **технического плана**, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»
- Приказ Росреестра от 04.03.2022
№П/0072 «Об утверждении
формы **декларации** об объекте
недвижимости, требований к ее подготовке,
состава содержащихся в ней сведений»



Новая XML-схема межевого плана



09 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра №П/0341 от 16.09.2022г.) считается введенной в действие **16.11.2022г.**



Однако, на сегодняшний день, из-за технических сложностей **необходимо формировать XML-документ межевого плана в 06 версии XML-схемы** (утверждена Приказом Росреестра №П/0159 от 06.04.2016г.).

О возможности использования новой XML-схемы версии 09 (MP_v09_R02), ранее размещенной на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет», будет сообщено дополнительно.



XML-схема технического плана



Новая версия XML-схемы, используемая для формирования XML-документа **технического плана**, на сайте Росреестра еще **не опубликована**. На данный момент времени действует 06 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра №П/0163 от 25.04.2019г.)

Направление МП и ТП, подготовленных в соответствии с новыми требованиями, до ввода в действие новых XML-схем



- ! До ввода в действие новых XML-схем, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», межевой и технический планы **предоставляются в Росреестр в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих XML-схем**
- Сведения, предусмотренные формами и требованиями, утвержденными новыми приказами, но отсутствующие в соответствующих элементах действующих XML-схем, кадастровым инженерам следует указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» (Письмо Центрального аппарата Росреестра №14-5399-ТГ/22 от 29.06.2022г.)
- При этом точка зрения СРО АКИ «Поволжье» (поддержанная рядом Управлений Росреестра) остается следующей. В разделе «Заключение кадастрового инженера» нужно указать, что к **XML-документу приложена скан-копия бумажной версии межевого или технического плана**, подготовленная в соответствии с формами и требованиями, утвержденными новыми приказами.

Возможность НЕ уточнять границы исходного ЗУ при образовании ЗУ



Общее правило: готовятся два межевых плана:

- межевой план в связи с уточнением описания местоположения границ исходного земельного участка (исходных земельных участков)
- межевой план в связи с образованием земельных участков

Исключения:

- I. При преобразовании земельных участков, при котором исходный земельный участок (исходные земельные участки) сохраняется в измененных границах (например, «выдел»)



Возможность НЕ уточнять границы исходного ЗУ при образовании ЗУ

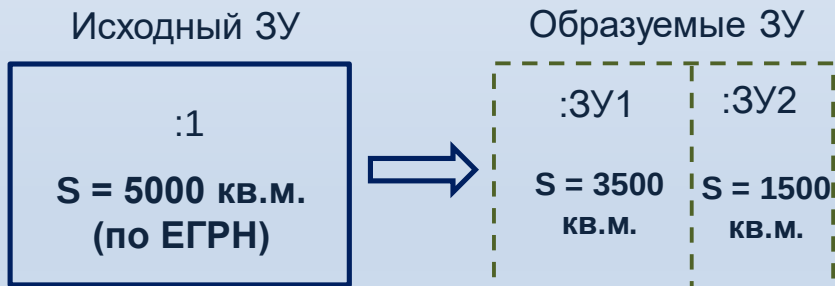


I. Сумма площадей образованных ЗУ
равна площади исходного ЗУ
(по сведениям ЕГРН)

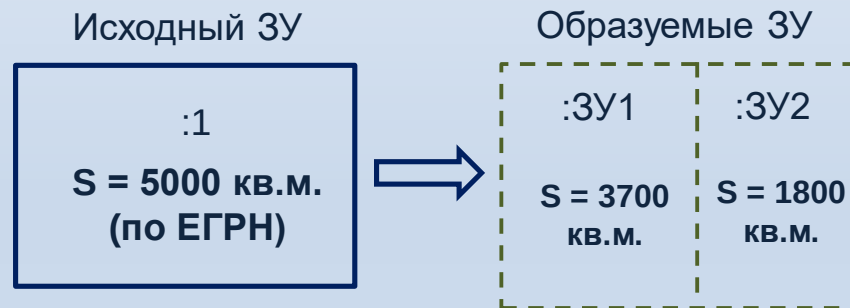
И

Местоположение границ образованных ЗУ
соответствует местоположению границ
исходного ЗУ (по документам, указанным в
1.1 ст. 43 №218-ФЗ или существующим на
местности 15 и более лет)

Пример А



Пример Б



УТОЧНИТЬ

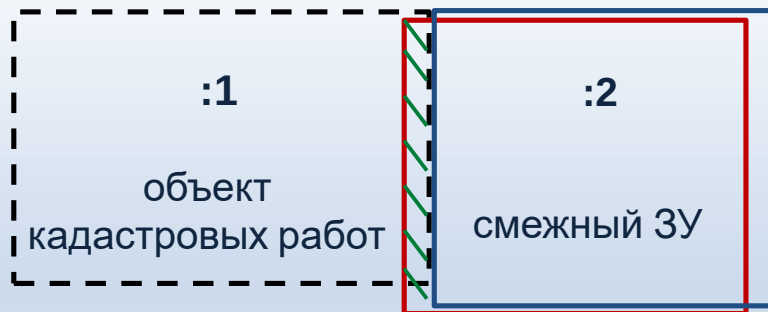


ОБРАЗОВАТЬ

Возможность внесения изменений в сведения о смежной части границ ЗУ



Если при уточнении части границ ЗУ, которая одновременно является общей частью границ других ЗУ, требуется внесение изменений в сведения о границах смежных, то подготавливается один МП



Уточняются **все границы** смежного ЗУ

Уточняется **часть границы** смежного ЗУ

- ☐ Отдельные Акты согласования
- ☐ Один Акт согласования

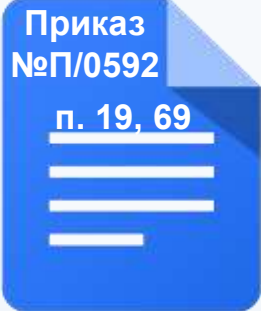


В разделе «Заключение КИ» обосновывается наличие ошибки в местоположении границ объекта кадастровых работ и смежных ЗУ



Вычисляется площадь объекта кадастровых работ и смежных земельных участков

**Аналогично в случае образования земельных участков*



Возможность уточнения границ НЕСмежных ЗУ

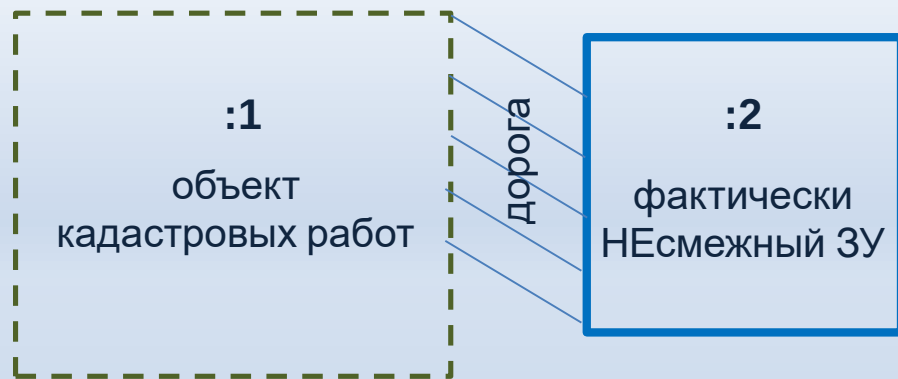


Межевой план оформляется в виде одного документа в случае, если одновременно с уточнением местоположения границ ЗУ уточняется местоположения границ и площадь несмежного ЗУ

Согласно ЕГРН



На местности



- Приводятся координаты всех границ несмежного ЗУ, чтобы «посадить на свое место»
- В разделе «Заключение КИ» обосновывается наличие ошибки в местоположения границ несмежных ЗУ

Акт согласования при уточнении несмежных ЗУ



Лист №1
Всего листов: 1

**АКТ
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
16:16/XXXXXX/1**

1. Сведения о результатах согласования местоположения границ:

Сведения о части (характерной точке) границы		Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании		Способ и дата внесения	Результат согласования (подпись, дата)
Обозначение	Горизонтальное проложение (Н), м		Фамилия и инициалы	Реквизиты документа		
от	до			уполномоченная личность	полномочия и представительство	
1	2	3	4	5	6	7
1	1		Иванов О.Г.	Паспорт: _____ выдан: _____ дата: _____ -	Согласовано в установленном порядке	Согласовано Личная подпись, дата
1	2	100	16:16/XXXXXX/4	Смирнова И.Г.	Паспорт: _____ выдан: _____ дата: _____ -	
1	3	100	16:16/XXXXXX/5	Кузнецов А.Б.	Паспорт: _____ выдан: _____ дата: _____ -	

Лист №1
Всего листов: 1

**АКТ
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
16:16/XXXXXX/2**

1. Сведения о результатах согласования местоположения границ:

Сведения о части (характерной точке) границы		Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании		Способ и дата внесения	Результат согласования (подпись, дата)
Обозначение	Горизонтальное проложение (Н), м		Фамилия и инициалы	Реквизиты документа		
от	до			уполномоченная личность	полномочия и представительство	
1	2	3	4	5	6	7
1	1	-	Петрова А.Д.	Паспорт: _____ выдан: _____ дата: _____ -	Согласовано в установленном порядке	Согласовано Личная подпись, дата
1	2	200	16:16/XXXXXX/7	Васильев И.С.	Паспорт: _____ выдан: _____ дата: _____ -	
2	3	200	16:16/XXXXXX/8	Сидоров М.Г.	Паспорт: _____ выдан: _____ дата: _____ -	

- На каждый уточняемый ЗУ подготавливается отдельный акт согласования границ.
- Местоположение границ считается согласованным только при наличии в акте согласования личных подписей всех заинтересованных лиц



Законодательством установлена последовательность и приоритет документов при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка.



По документу, подтверждающему право на земельный участок



По документам, определявшим местоположение границ земельного участка при его образовании



Границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более



Использование данных документов возможно только при наличии в них графической информации



Существует практика использования **акта согласования** как документа, подтверждающего местоположение границ ЗУ, но **только в случае отсутствия других более приоритетных документов**

Необходимы подписи правообладателей смежных ЗУ и органа ОМС. В ЗКИ обосновать выбора способа и невозможности использования иных вариантов

Условия уточнения ЗУ по границам, существующим на местности пятнадцать и более лет



Допускается изменение площади земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ

- ✓ Новая площадь не должна превышать значение площади ЗУ по сведениям ЕГРН больше чем на предельный минимальный размер ЗУ, либо больше чем на 10% → *П.32 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ*
- ✓ Новая площадь не должна быть меньше площади ЗУ по сведениям ЕГРН более чем на десять процентов, если нет согласия собственника (**только при ККР!**) → *П.32.1 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ*
- ✓ Место нахождения объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ ЗУ или контура ОКС, должно соответствовать адресу или местоположению объекта недвижимости → *П.45 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ*

Доступ к земельным участкам



Сведения о доступе включаются не в отдельный раздел межевого плана, а в строку соответствующего раздела для конкретного образуемого, измененного или уточняемого ЗУ



№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Сведения о земельном участке (линии общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ
1	2	3



Сведения об обеспечении доступа посредством смежных ЗУ включаются в МП на основании соответствующих договоров либо соглашений



№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристик
1	2	3
1	Площадь земельного участка $\pm$ учетом предельной погрешности измерения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	
2	Формулы, применяемые для вычисления предельной погрешности измерения площади земельного участка, с подставленным значением и итоговое (вычисленное) значение (ΔP), м ²	
3	Площадь земельного участка согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (Рзд), м ²	
4	Оценка расхождения P и Рзд ($P - P_{зд}$), м ²	
5	Предельные минимальный и максимальный размеры земельного участка ($P_{\min}$ и $P_{\max}$), м ²	
6	Кадастровый номер или иной государственный учетный номер (идентификационный) объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	
7	Сведения о земельном участке (линии общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ	
8	Иные сведения	



Копии таких документов включаются в Приложение



В случае если ЗУ принадлежат на праве собственности одному лицу или ЗУ изъят для государственных нужд, то наличие указанных договоров либо соглашений не требуется.

Приказ
№П/0592

п. 55-56

п. 55-56



Возможно не включать в состав приложения межевого плана документ об обеспечении доступа, в случае, если:



Доступ к земельным участкам

доступ указан через ЗУ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, **свободные от прав третьих лиц**



Заключение КИ

ЗУ, посредством которого обеспечивается доступ, не огорожен, находится в гос. или муниципальной собственности, и не обременен правами третьих лиц



Заключение КИ

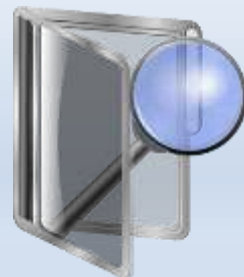
ЗУ, посредством которого обеспечивается доступ, не огорожен, возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли ЗУ нет

при выделе ЗУ с/х назначения в счет земельных долей **проект межевания ЗУ содержит сведения о доступе** через земельный участок, находящийся в ОДС

Проверка документов поданных в рамках «дачной амнистии»



- ✓ на соответствие построенного объекта недвижимости ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий
- ✓ предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки



*Упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки и жилые/садовые дома будет действовать **до 1 марта 2031 года***

Порядок изменения наименования объекта недвижимости



Сведения вносятся в ЕГРН на основании заявления собственника ОКС, либо его законного представителя о внесении в ЕГРН сведений о наименовании данных ОКС, либо об изменении такого наименования (если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой, переустройством или изменением их назначения)



Изменения сведений по заявлению собственника возможны с целью приведения сведений о наименовании здания в соответствии со сведениями, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, Едином государственном реестре объектов культурного наследия или Едином государственном реестре автомобильных дорог



Если смена наименования ОКС **связана с изменением функционального назначения объекта и влечет за собой образование нового объекта**, данное действие осуществляется не по заявлению собственника, а на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером



Порядок определения площади многоквартирного дома



-  При определении **площади здания**, кадастровый инженер должен руководствоваться теми нормами Приказа Росреестра от 23.10.2020 **№П/0393**, которые относятся к зданиям жилого назначения.
-  Проектирование и строительство многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м регулируются «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»
-  *Методики определения характеристики «Площадь здания», отраженные в СП и Приказе, не имеют принципиальных отличий.*
-  При подготовке ТП на МКД следует анализировать и сопоставлять сведения, полученные по результатам обследования и отраженные в разрешительной и проектной документации, понимая, что их расхождение на величину более 5% делает учет объекта невозможным



Рекомендации при подготовке технических планов



- ✓ Если ОКС выходит за пределы границ ЗУ и причиной является наличие РО в границах ЗУ, в том числе смежного, рекомендуем сначала исправить РО в отношении ЗУ
- ✓ В случае отсутствия актуальной записи о праве собственности, либо ранее возникшего права, зарегистрированного в органе технической инвентаризации (договор приватизации), либо права возникшего в силу закона (наследование, справка о выплате пая), рекомендуем отказываться от выполнения кадастровых работ, до регистрации права собственности в установленном законом порядке
- ✓ Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, исключительно в отношении площади ОКС, которая не может иметь расхождение более чем на 5%, количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии), протяженности линейного объекта

Приказ
№П/0592

п. 33, 34, 69

Приказ
№П/0082

п. 30, 31, 58

Использование СДГС при выполнении кадастровых работ



Отчеты о создании геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций, и каталоги координат пунктов указанных сетей

Название материала/ Шифр объекта	Субъект РФ	Год создания	Система координат	Организация-фондодержатель	Правообладатель станции (сети станций)	Исполнитель работ	Количество станций в отчете
Отчет о создании сетей дифференциальных геодезических станций в составе Спутниковой Системы Точного Позиционирования на территории Ульяновской области	Ульяновская область	2018	ITRF 2008, МСК-73	ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД»	АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» г. Москва	ФГУП «ЦНИИГАиК»	1
Технический отчет и каталог "Создания сети дифференциальных геодезических станций на территории Ульяновской области"	Ульяновская область	2021	GTRF 2014 (2010.0), ГСК-2011, МСК-73	ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД»	ООО "ЕФТ-СЕРВИС"	ООО "ЕФТ-СЕРВИС"	7

Фрагмент из отчета о создании геодезических сетей специального назначения, в том числе СДГС, и каталоги координат пунктов указанных сетей

Приказ
№П/0592

п. 33, 34, 69

Приказ
№П/0082

п. 30, 31, 58

Использование СДГС при выполнении кадастровых работ



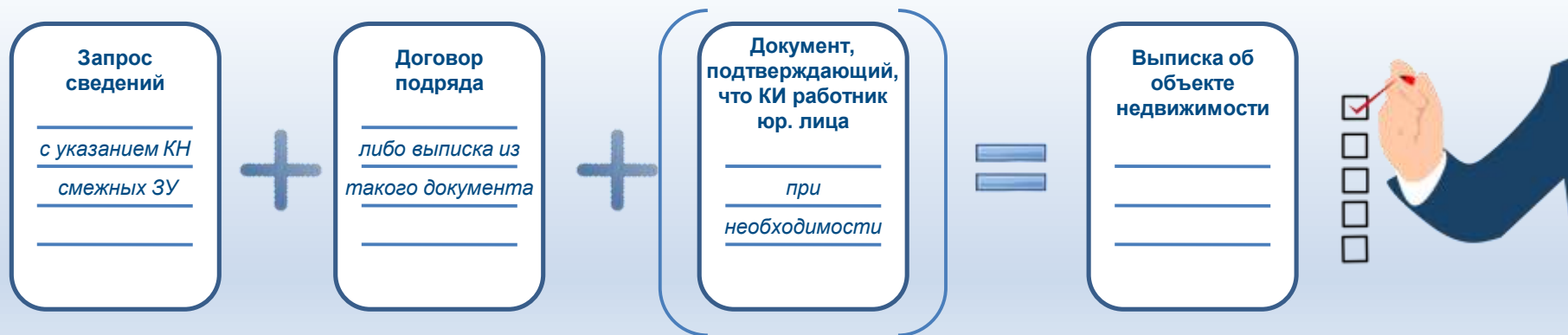
В разделе «Заключение KI» приводятся сведения о дате (периоде) выполнения измерений с использованием пунктов СДГС.

Строки «Дата обследования» и «Сведения о состоянии пункта» не заполняются.

Документ, информирующий о включении пункта СДГС в ФФПД, необходимо приложить в состав МП/ТП

Исходные данные												
Перечень документов, использованных при подготовке межевого/технического плана:												
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения							
1	2	3	4	5	6							
1	Иной документ, содержащий описание объекта, выдан: ФГИС ЕГРН	20.09.2022г.	XX/XXXX/XX XXXXXX	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	—							
2	Иной документ, содержащий описание объекта, выдан: ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД"	20.09.2022г.	XXXX/XXX	Выписка из технического отчета о создании сети специального назначения (Сети ДГС SmartNet Татарстан) на территории Республики Татарстан в МСК-16	Особые отметки: Пункты ДГС							
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений												
1. Сведения о пунктах геодезической сети:												
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования " " 20 г.						
				X	Y	Сведения о состоянии						
1	2	3	4	5	6	наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта				
1	Геодезическая сеть специального назначения	KAZN (Казань), тип знака отсутствует	СК кадастрового округа, зона 1 (16.1)	xxxxx	xxxxx	—	—	—				
2. Сведения об использованных средствах измерений:												
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)		Заводской или серийный номер средства измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки							
1	2		3		4							
1	Аппаратура геодезическая спутниковая (прибор пункта СДГС)		xxxxx		№xxxxx от 11.11.2021г., действительно до							
2	Аппаратура геодезическая спутниковая		xxxxx		№xxxxx от 11.11.2021г., действительно до							

Получении КИ сведений об адресах правообладателей смежных ЗУ



- ✓ Рекомендуем запрашивать Выписку об объекте недвижимости на объект кадастровых работ с адресом правообладателя смежного земельного участка в МФЦ
- ✗ Запросы, поданные посредством электронных услуг и сервисов сайта РР обрабатываются некорректно

Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, об объектах недвижимости и (или) их правообладателях



		Лист N ____	Всего листов ____												
1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости	2.	2.1. регистрационный N _____ 2.2. количество листов запроса _____ 2.3. количество прилагаемых документов _____, листов в них _____ 2.4. Ф.И.О., подпись _____ 2.5. дата " ____ " ____ г. (заполняется специалистом, осуществляющим прием запроса, или автоматически при представлении запроса)													
(полное наименование многофункционального центра)															
1.1.	Прошу предоставить сведения: объект недвижимости: вид: <table border="1"> <tr> <td>V</td> <td>земельный участок</td> <td>здание</td> <td>единый недвижимый комплекс</td> </tr> <tr> <td></td> <td>сооружение</td> <td>объект незавершенного строительства</td> <td>предприятие как имущественный комплекс</td> </tr> <tr> <td></td> <td>помещение</td> <td>машина-место</td> <td></td> </tr> </table> иной _____ (заполняется, если в предложенном списке отсутствует необходимый вид объекта недвижимости) кадастровый номер _____ адрес: <u>(указывается адрес объекта кадастровых работ)</u> местоположение _____ площадь: <u>(указывается площадь объекта кадастровых работ)</u> дополнительная информация _____ _____ (при наличии указывается дополнительная информация, например инвентарный номер объекта, количество этажей и так далее)			V	земельный участок	здание	единый недвижимый комплекс		сооружение	объект незавершенного строительства	предприятие как имущественный комплекс		помещение	машина-место	
V	земельный участок	здание	единый недвижимый комплекс												
	сооружение	объект незавершенного строительства	предприятие как имущественный комплекс												
	помещение	машина-место													

		Лист N ____	Всего листов ____
реквизиты решения руководителя федерального государственного органа, определенного Президентом Российской Федерации, которым уполномочено должностное лицо такого органа: _____ _____ (должность, включая полное наименование органа, реквизиты документа, подтверждающего наделение нотариуса полномочиями) _____ (подпись) М.П. (инициалы, фамилия) _____ дата " ____ " ____ г.			
10. Подлинность подписи заявителя (представителя заявителя) свидетельствую:			
_____ (подпись) М.П. (инициалы, фамилия) _____ (ИНН нотариуса) _____ дата " ____ " ____ г.			
11. Ответ на принявшего запрос специалиста (или заполняется автоматически при представлении запроса):			
(заполняется специалистом, осуществляющим прием запроса) _____ _____ _____ (должность) (подпись) (инициалы, фамилия)			
12. ПРИМЕЧАНИЕ:			
* _____ _____ (заполняется специалистом, осуществляющим прием запроса, при наличии дополнительной информации)			

Письмо СРО АКИ «Поволжье» №869 от 18.04.2022г. «О получении кадастровым инженером сведений об адресах правообладателей смежных земельных участков»



Согласование в случае отсутствия в Выписке адресов правообладателей смежных ЗУ



В случае **отсутствия в Выписке об объекте недвижимости адресов** правообладателей смежных земельных участков необходимо:

✓ указать вышеуказанный факт
в разделе «Заключение
кадастрового инженера»
межевого плана

✓ приложить к межевому плану
запрос, подготовленный с
соблюдением Требований,
и полученную Выписку



Заключение
КИ

Межевой
план



Выписка из
ЕГРН



Запрос
сведений



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**