



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: pp-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 1713
От «21» 08 2023г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»
по Республике Татарстан

О необходимости получения согласия
организации, если ОН попал в ЗОУИТ.

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее - СРО АКИ «Поволжье»), действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, сообщает следующее.

Одним из часто встречающихся замечаний, приводящих к приостановлению процедур государственного кадастрового учета в отношении объектов капитального строительства и земельных участков, является не представление соответствующего согласия, либо документ подтверждающий отсутствие необходимости согласования соответствующей организации, в пользу которой установлены ограничения в пределах охранный зоны, в которую попадает объект кадастровых работ.

Согласно части 13 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 настоящей статьи, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 22, 35, 37, 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и **соответствия**

ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание.

Виды зон с особыми условиями использования территории (далее - ЗОУИТ) определены статьей 105 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ (далее - ЗК РФ). В зависимости от вида ЗОУИТ устанавливаются соответствующие ограничения на использование объектов недвижимости. Также законодательными и нормативными актами устанавливаются требования о необходимости получения согласия лица, в пользу которого установлены ограничения на образование объектов капитального строительства и земельных участков в пределах ЗОУИТ.

Например:

- *Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» определено, что в пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффузии, юридическим и физическим лицам запрещается осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы.*

- *Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» определено, что для регистрации права собственности на объект недвижимости, расположенный в охранный зоне, необходимо согласие организации, в пользу которой установлены ограничения.*

- *Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей», на земельных участках, входящих в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения.*

Таким образом, при подготовке документов в случае образования или

внесения изменений в сведения ЕГРН об объекте недвижимости в границах ЗОУИТ необходимо включать в состав Приложения технического плана документ, подтверждающий согласие, либо отсутствие необходимости согласования организации, в пользу которой установлены ограничения в пределах охранной зоны.

В случае отсутствия такого документа кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ, согласно пункту 2 части 1 статьи 29.1 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности», так как заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов кадастровому инженеру, выполняющему такие работы.

СРО АКИ «Поволжье» обращает внимание, что при выполнении кадастровым инженером кадастровых работ в случае отсутствия необходимой информации или документов, он может быть привлечен саморегулируемой организацией кадастровых инженеров к дисциплинарной ответственности.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

Исполнитель:
Мифтахова А.Р.
8 (843) 590-11-00