

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

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

Исх.№ 239
От «01» 02 2024г.

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

О разъяснении некоторых вопросов ГКУ

Уважаемые коллеги!

Информируем Вас о том, что состоялось совместное совещание Управления Росреестра по Республике Татарстан и СРО АКИ «Поволжье» по вопросам в области государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

По итогам совещания СРО АКИ «Поволжье» были подготовлены письма и материалы, содержащие рекомендации по устранению замечаний и повышению качества кадастровых работ. Также Управлением Росреестра по Республике Татарстан (далее – Управление) были даны разъяснения по вопросам, возникающим у кадастровых инженеров по итогам проведения комплексных кадастровых работ (далее – ККР) и при государственном кадастровом учете производственно-технологических комплексов и сооружений (сложных объектов).

1) Вопросы, связанные с особенностями процесса выполнения ККР и их последствиями.

а) Возможно ли исправление недостатков после ККР их исполнителями в рамках гарантийных обязательств?

Согласно нормам Гражданского Кодекса РФ, гарантийный срок – это срок, в течение которого подрядчик обязуется обеспечить соответствие качества результата работы условиям договора и несет ответственность перед заказчиком за выявленные недостатки. При этом заказчиками ККР могут выступать уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района,

муниципального округа или городского округа, либо уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, или правообладатели объектов недвижимости, за счет средств которых осуществляется выполнение ККР.

Таким образом, устранение исполнителем недостатков после ККР возможно в рамках гарантийных обязательств только по обращению заказчика ККР.

б) Каков порядок исправления реестровых ошибок в границах земельных участков, выявленных после проведения ККР?

В случае выявления реестровых ошибок в границах земельных участков после проведения ККР их исправление не может быть осуществлено путем внесения изменений в ранее подготовленный карта-план территории, так как действующим законодательством не предусмотрено повторное утверждение ранее утвержденного карта-плана территории (часть 4 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Письмо Росреестра от 28.09.2020 №13-3521-АБ/20 «О ККР»).

Для внесения соответствующих изменений правообладателю необходимо направить письменное обращение в ППК Роскадастр по Республике Татарстан для принятия решения о необходимости устранения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка. В случае, если наличие реестровой ошибки в границах земельного участка, выявленной после проведения ККР, подтвердится, то процедура исправления будет осуществляться в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

Также исправление вышеуказанных реестровых ошибок возможно путем обращения к кадастровому инженеру. Оно осуществляется путем подготовки межевых планов.

в) Предусмотрено ли информирование Росреестром исполнителей ККР о поступлении межевых планов в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий, на которых ведутся ККР?

Законом № 218-ФЗ предусмотрено, что при наличии в Росреестре информации о выполнении на территории определенного кадастрового квартала ККР Росреестр уведомляет по адресу электронной почты **заказчика и исполнителя ККР**:

- о поступлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета **образуемых** земельных участков, расположенных на территории, в отношении которой осуществляется выполнение ККР, о результатах рассмотрения указанного заявления, а также о кадастровом инженере, подготовившем представленный с заявлением межевой план (часть 16 статьи 41 Закона №218-ФЗ);

- о поступлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с **уточнением границ** земельного участка, расположенного на территории, в отношении которой осуществляется выполнение ККР, о результатах рассмотрения указанного заявления, а также о кадастровом инженере, подготовившем представленный с заявлением межевой план (часть 7 статьи 43 Закона №218-ФЗ).

Таким образом, действующим законодательством установлено, что одновременно с проведением ККР возможно образование и уточнение границ земельного участка, расположенного на территории, в отношении которой осуществляется выполнение ККР, с уведомлением исполнителя ККР о проводящихся кадастровых работах.

2) Согласно позиции Управления, информация, содержащаяся в письме Росреестра от 05.10.2023 №14-9221-ТГ/23 по вопросу осуществления ГКУ и ГРП на объекты недвижимости ОАО «РЖД», образуемые в связи с преобразованием производственно-технологических комплексов без проведения реконструкции таких сооружений, в отношении иных объектов возможно с соблюдением общих положений ГК РФ. Стоит отметить, что каждый случай рассматривается

индивидуально после проведения анализа представленных документов и документов, содержащихся в ЕГРН.

Приложения:

1. Письмо СРО АКИ «Поволжье» №236 от 01.02.2024г. о необходимости включения в состав межевого плана письма Комитета РТ по охране объектов культурного наследия в случае формирования земельного участка в границах объектов культурного наследия, в 1 экз. на 2 л.;

2. Письмо СРО АКИ «Поволжье» №237 от 01.02.2024г. о порядке определения заинтересованного лица при согласовании местоположения границ земельного участка с государственными, муниципальными и неразграниченными землями, в 1 экз. на 3 л.;

3. Письмо СРО АКИ «Поволжье» №116 от 23.01.2024г., информирующее о процедурах ГКУ и (или) ГРП в пределах зон объектов водного фонда, в 1 экз., на 6 л.;

4. Письмо СРО АКИ «Поволжье» №238 от 01.02.2024г. о необходимости включения в состав технического плана письменного ответа сетевой организации о соблюдении параметров размещения объекта недвижимости в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства, в 1 экз. на 2 л.

Исполнительный директор



В.П.Савельев

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



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

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

Исх. № 236
От «01» 02 2024г.

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

О включении в состав МП письма
Комитета РТ по охране объектов
культурного наследия

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.

В соответствии с частью 4 статьи 36 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004г. № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ), действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что исполнительным органом государственной власти Республики Татарстан, уполномоченным в области

сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия является Комитетом Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия (далее – Комитет) (Указ Президента Республики Татарстан от 28.06.2018г. №УП-462).

Согласно пункту 3.3.21.1. Постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 12.07.2018 г. №565 «Вопросы Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия», Комитет определяет использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, в границах территорий объектов культурного наследия, принимает решение об изменении вида разрешенного использования таких земельных участков.

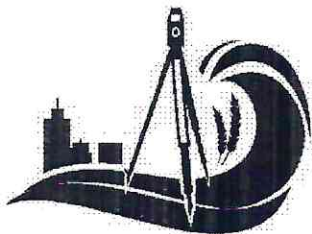
Таим образом, при постановке на государственный кадастровый учет земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности, формируемого полностью или частично в границах объектов культурного наследия, к утвержденной схеме расположения земельного участка необходимо прикладывать письмо Комитета, которым устанавливаются вид разрешенного использования земельного участка либо приводится перечень видов разрешенного использования, установленных в данной территории объектов культурного наследия, а также все необходимые ограничения и обременения на образуемый земельный участок.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

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



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

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

Исх.№ 237
От « 01 » 02 2024г.

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

О согласовании границ ЗУ с государственными,
муниципальными и неразграниченными землями

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.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре), местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется.

Согласно части 3 статьи 39 Закона о кадастре, согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Таким образом, не требуется согласование местоположения границ земельного участка с государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, органами государственной власти или органами местного самоуправления, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного).

В данном случае процедуру согласования местоположения границ земельного участка необходимо проводить с собственником земельного участка, даже при отсутствии государственной регистрации права собственности в ЕГРН.

Также обращаем внимание, что согласование местоположения границ земельного участка с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности и предоставленными в аренду на срок более чем 5 лет, необходимо проводить как с арендатором, так и с собственником земельного участка.

Разграничение государственной собственности на землю указано в статье 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Кратко данная информация для Республики Татарстан приведена в представленной Таблице №1.

Таблица №1

	<i>Собственность на землю</i>	<i>Согласование осуществляет</i>	<i>К собственности относятся</i>
1.	<i>федеральная:</i>	Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области	<ul style="list-style-type: none"> - ЗУ, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности РФ; - ЗУ, предоставленные органам гос. власти РФ, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям; - ЗУ, находящиеся на праве постоянного бессрочного пользования, аренды, безвозмездного пользования у государственных академий наук, государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук; - ЗУ, предоставленные в аренду ГК «Российские автомобильные дороги» - Иные ЗУ.
2.	<i>субъектов РФ</i>	Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан	<ul style="list-style-type: none"> - ЗУ, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности РТ; - ЗУ, предоставленные органам гос. власти РТ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям РТ; - ЗУ из земель с/х назначения, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, водными объектами; - Иные ЗУ.

3.	<p><i>поселений, муниципальных округов, городских округов, муниципальных районов</i></p>	<p>Исполнительный комитет соответствующего муниципального образования</p>	<p>- ЗУ, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований; - ЗУ, предоставленные ОМС соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям; - Иные ЗУ.</p>
----	--	---	---

Дополнительно отмечаем, что схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории утверждается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в зависимости от того, в чем распоряжении находится данный земельный участок.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

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



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

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

Исх.№ 116
От «23» 01 2024г.

Кадастровым инженерам,
членам СРО АКИ «Поволжье»

О процедурах ГКУ и (или) ГРП
в пределах зон объектов водного фонда

Уважаемые коллеги!

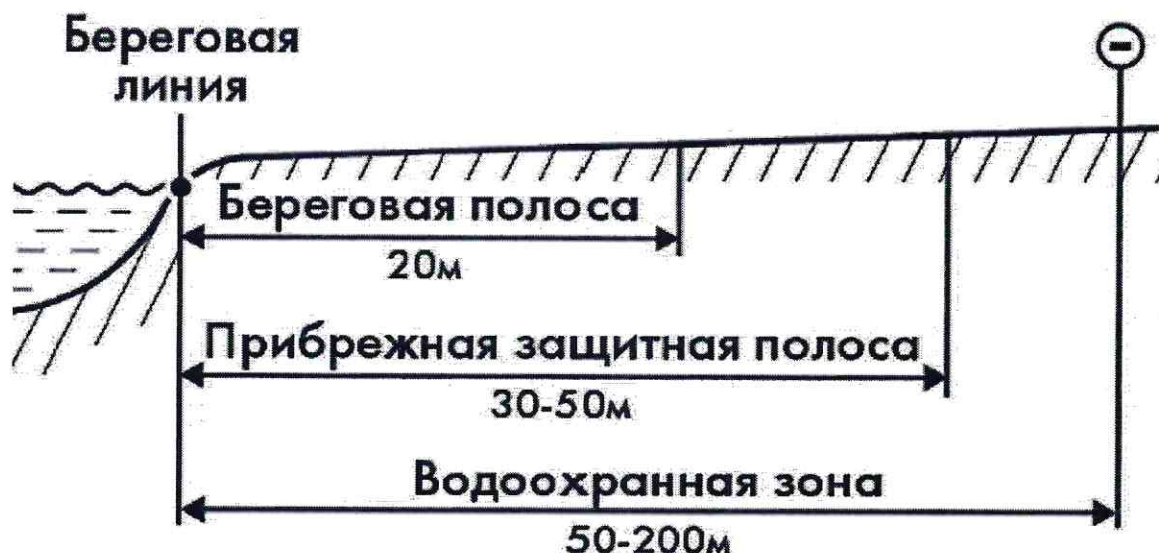
Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее - СРО АКИ «Поволжье»), действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, сообщает следующее.

В соответствии с положениями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (далее – Закон №218-ФЗ), в реестр границ ЕГРН вносятся сведения о:

- границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе, учитывая пункты 13 и 14 статьи 105 «Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – ЗК РФ), водоохранных зонах и прибрежной защитной полосе;
- о береговых линиях (границах водных объектов).

Обращаем Ваше внимание, что сведения о береговой полосе в ЕГРН не вносятся (береговая полоса водных объектов общего пользования является составной частью их прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны).

Для наглядности прилагаем схематичное изображение с указанием береговой линии, береговой полосы, прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны реки (рис. 1).



Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы устанавливаются в соответствии со статьей 65 «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 №74-ФЗ (далее – ВК РФ) и связана с категоризацией и масштабом водных объектов.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что нормы водного права содержатся в ВК РФ, в соответствии с которыми:

1. Береговая линия

Береговая линия представляет собой границу водного объекта и определяется для:

- а) моря - по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды - по линии максимального отлива;
- б) реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера - по среднегодовому уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- в) пруда, водохранилища - по нормальному подпорному уровню воды;
- г) болота - по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Порядок определения местоположения береговой линии, случаи и периодичность ее определения устанавливаются Постановлением Правительства РФ от 29.04.2016 № 377 «Об утверждении Правил определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев и периодичности ее определения и о внесении изменений в Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

Возможность проведения государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) в отношении земельных участков рядом с водным объектом приведены в Таблице 1.

	Участок фактически пересекает береговую линию	В ЕГРН содержатся сведения о береговой линии	ГКУ
1	+	+	-
2	+	-	+*
3	-	+	+
4	-	-	+

*СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что в связи с отсутствием в ЕГРН информации о береговой линии государственный регистратор прав не может установить пересечение границ земельного участка с границами водного объекта, и, как следствие, выявить нарушение требований действующего законодательства.

Однако, согласно нормам частям 1 и 2 статьи 6 ВК РФ, водные объекты общего пользования являются общедоступными, в связи с чем каждый гражданин, вправе иметь доступ к ним. При этом в соответствии со статьей 8.12.1 «Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях несоблюдение условия» от 30.12.2001 №195-ФЗ, несоблюдение условия обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе является административным правонарушением, которое влечет наложение административного штрафа.

Также СРО АКИ «Поволжье» считает важным учесть, что, 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».

2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

СРО АКИ «Поволжье» обращает Ваше внимание, что по общему порядку в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос допускается строительство объектов капитального строительства с учетом имеющихся ограничений и запретов, а именно:

- в границах водоохранных зон запрещены следующие виды деятельности:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания транспортных средств;
- хранение и применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр).

- в границах прибрежных защитных полос, которые устанавливаются в пределах границ водоохранных зон, вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности, а именно:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Наличие пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами зон с особыми условиями использования территорий (в частности, с границами водоохранных зон и прибрежных защитных полос) не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Обращаем Ваше внимание, что при подготовке документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в «упрощенном» порядке, государственным регистратором прав осуществляется проверка соответствия объекта недвижимости ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий.

При этом в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос допускается строительство жилых или садовых домов. Таким образом, возможно выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости при соблюдении иных норм действующего законодательства.

Обращаем Ваше внимание, что, согласно пункту 4.5. части 4 Правил профессиональной этики членов СРО АКИ «Поволжье», утвержденных Решением Правления СРО АКИ «Поволжье» протоколом №20/2023 от 14.04.2023 (далее – Правила этики), кадастровый инженер обязан информировать заказчиков и работодателя относительно возможности создания потенциальных конфликтов интересов при выполнении кадастровых работ.

Таким образом, рекомендуем доводить до заказчиков информацию о возможности (невозможности) государственного кадастрового учета и регистрации прав на объект капитального строительства в пределах границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

3. Береговая полоса

Береговая полоса – это полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, которая предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров – она составляет 5 метров (статья 6 ВК РФ).

Береговая полоса является территорией, ограниченной в обороте, так как согласно части 8 статьи 27 ЗК РФ, запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с ВК РФ. Исходя из изложенного, водные объекты и их береговая полоса отнесены к объектам общего пользования, в отношении которых действующим законодательством установлен запрет на приобретение в частную собственность.

Обращаем Ваше внимание, что, согласно пункту 4.5. части 4 Правил этики членов, кадастровый инженер обязан информировать заказчиков и работодателя

относительно возможности создания потенциальных конфликтов интересов при выполнении кадастровых работ.

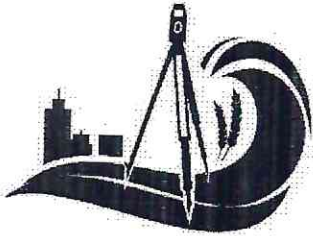
Таким образом, рекомендуем Вам доводить до заказчиков информацию о невозможности оформления прав на земельный участок в пределах береговой полосы, так как это влечет нарушение прав собственности Российской Федерации.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

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



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых Инженеров Поволжья»

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

Исх. № 238
От «01» 02 2024г.

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

О включении в состав ТП письма
сетевой организации о возможности
размещения ОКС в охранной зоне

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.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что ранее Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее – Постановление №160) было установлено, что в пределах соответствующих охранных зон без письменного решения о согласовании со стороны сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещались строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

При этом с 01.09.2023г. в Постановление №160 были внесены изменения, в соответствии с которыми на сегодняшний день отменено получение решений о согласовании со стороны сетевых организаций, однако указано, что размещение зданий и сооружений в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства допускается при соблюдении определенных параметров (пункт 10 Постановления №160).

Согласно письму АО «Сетевая компания» от 19.01.2024г. №165у-09-232, направленному в ответ на обращение СРО АКИ «Поволжье» от 25.12.2023г. №2555 (Приложение 1), АО «Сетевая компания» готово рассматривать обращения на

предмет соблюдения параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства в Республике Татарстан (проекты планируемых ответов прилагаются).

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что документ от сетевой организации, содержащий информацию о соблюдении параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства включается в состав Приложения технического плана, представленного для осуществления ГКУ и (или) ГРП, в следующих случаях.

1) ГКУ и (или) ГРП жилого или садового дома в рамках «дачной амнистии» в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

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 ГКУ и (или) ГРП жилых или садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, 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 ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание.

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что, информация по вопросу использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, с учетом позиции Минэнерго РФ и Ростехнадзора содержится в письме Центрального аппарата Росреестра от 25.12.2023г. №14-12162-ТГ/23 (Приложение 2).

В соответствии с вышеуказанным письмом, вопрос о соответствии параметров жилого или садового дома, заявленного к осуществлению учетно-регистрационных действий в рамках «дачной амнистии», ограничениям, установленным в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства, может быть разрешен путем получения государственным регистратором прав соответствующей

информации от сетевой организации (организации, которая владеет соответствующим объектом электросетевого хозяйства на праве собственности или ином законном основании) либо от органа власти соответствующего субъекта Российской Федерации на направленный в рамках рассмотрения документов запрос.

В случае отсутствия вышеуказанной информации, при наличии пересечения контура жилого или садового дома с границей охранной зоны объекта электросетевого хозяйства, сведения о которой внесены в ЕГРН, учетно-регистрационные действия в отношении такого жилого или садового дома будут приостановлены.

Таким образом, в случае образования или внесения изменений в сведения жилых или садовых домов в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства необходимо включать в состав Приложения технического плана документ от сетевой организации, содержащий информацию о соблюдении параметров и критериев размещения зданий в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

2) ГКУ и (или) ГРП иных зданий и сооружений, для строительства которых не требуется получение разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Обращаем внимание, что частью 29 статьи 70 Закона №218-ФЗ установлено, что в случае, если в соответствии с федеральным законом допускается ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию независимо от ограничений, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, указанные ограничения не являются препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на введенные в эксплуатацию здание, сооружение (на расположенные в таких здании, сооружении помещения или машино-места).

Исходя из изложенного, в случае если здание или сооружение были построены в порядке получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, то для образования или внесения изменений в сведения об объекте недвижимости в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства не требуется получение документа от сетевой организации.

В случае постановки на ГКУ и (или) ГРП объекта капитального строительства в «упрощенном порядке» в Республике Татарстан государственным регистратором прав осуществляется проверка документов на соответствие ограничениям, установленным в зоне с особыми условиями использования территорий, в границах

которой расположен объект капитального строительства.

Таким образом, в указанном случае в состав Приложения технического плана также необходимо включать документ от сетевой организации, содержащий информацию о соблюдении параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

При отсутствии во всех указанных случаях документа от сетевой организации, содержащий информацию о соблюдении параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, 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 Ваше внимание, что при выполнении кадастровым инженером кадастровых работ в случае отсутствия необходимой информации или документов, он может быть привлечен к дисциплинарной ответственности.

Приложения:

1. Письмо АО «Сетевая компания» от 19.01.2024г. №165у-09-232, в 1 экз., на 3л;
2. Письмо Центрального аппарата Росреестра от 25.12.2023г. №14-12162-ТГ/23, в 1 экз., на 4л.

Исполнительный директор



В.П. Савельев

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

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

25.12.2023 № 14-12162-ТГ/23

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы
Росреестра

ППК «Роскадастр»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением в силу 01.09.2023 постановления Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» (далее – Постановление), с учетом позиции Минэнерго России и Ростехнадзора сообщает следующее.

В соответствии с Постановлением пункты 10 – 12 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее – Правила), изложены в новой редакции, в силу которой в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении определенных параметров; при этом наличие письменного разрешения о согласовании строительства сетевыми организациями не требуется.

Положениями частей 12 – 14 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлен упрощенный порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности («дачная амнистия»), а также пределы правовой экспертизы органа регистрации прав.

В соответствии с частью 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, 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 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

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

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.

Таким образом, при проведении органом регистрации прав правовой экспертизы в отношении документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в рамках «дачной амнистии», государственным регистратором прав должна проводиться проверка на соответствие ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание; в случае несоблюдения таких ограничений при строительстве соответствующего жилого или садового дома учетно-регистрационные действия должны быть приостановлены.

Вместе с тем, учитывая ограничения, установленные пунктом 10 Правил, на наш взгляд, у государственного регистратора прав отсутствует возможность самостоятельно из представленных для осуществления учетно-регистрационных действий документов установить факт соответствия (несоответствия) построенного здания (жилого или садового дома) таким ограничениям. При этом представление документа, подтверждающего соответствие такого здания

установленным параметрам в границах зоны с особыми условиями использования территории, Законом № 218-ФЗ не предусмотрено.

В силу пункта 218 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, при проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор прав вправе, а при выявлении причин, препятствующих государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, обязан принять меры по получению дополнительных документов (сведений), необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в частности формирует и направляет в органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления, организации (органы) по учету объектов недвижимости, органы по учету государственного и муниципального имущества, другие органы и организации, располагающие сведениями (документами), необходимыми для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, запросы для получения недостающих или проверки.

В этой связи, на наш взгляд:

проверка на соответствие параметров жилого или садового дома ограничениям, установленным в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства, должна проводиться государственным регистратором прав при наличии сведений о такой зоне в ЕГРН и (или) в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, и при отсутствии предусмотренного действовавшей до 01.09.2023 редакцией пункта 10 Правил согласования сетевой организации строительства соответствующего объекта;

вопрос о соответствии параметров жилого или садового дома, заявленного к осуществлению учетно-регистрационных действий в рамках «дачной амнистии», ограничениям, установленным в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства, может быть разрешен путем получения государственным регистратором прав соответствующей информации от сетевой организации (организации, которая владеет соответствующим объектом электросетевого хозяйства на праве собственности или ином законном основании) либо от органа власти соответствующего субъекта Российской Федерации на направленный в рамках рассмотрения документов запрос;

при наличии пересечения контура жилого или садового дома с границей охранной зоны объекта электросетевого хозяйства, сведения о которой внесены

в ЕГРН, учетно-регистрационные действия в отношении такого жилого или садового дома должны быть приостановлены.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.



Т.А. Громова

АО «СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ»

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ
ПРИСОЕДИНЕНИЮ,
ПРАВОВОЙ РАБОТЕ И
СОБСТВЕННОСТИ

Республика Татарстан, 420094
Казань, ул. Бондаренко, 3
Телефон (843) 291-82-25
e-mail: office@gridcom-rt.ru

_____ № _____
На № _____ от _____

*О размещении объектов
недвижимости в границах
охранных зон*

Уважаемый Вадим Петрович!

В ответ на Ваше обращение от 25.12.2023 №2555 о письменном подтверждении соблюдения параметров размещения объектов недвижимости в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, сообщаю следующее.

С 01.09.2023 не предусмотрено получение письменного решения о согласовании действий в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, осуществляемых после 01.09.2023 года. Возможность размещения объектов в границах охранных зон определяется заинтересованным лицом самостоятельно, с учетом требований пунктов 8, 9, 10 и 11 Правил установления охранных объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 (далее – Правила №160).

Вместе с тем, АО «Сетевая компания» готово рассматривать обращения на предмет соблюдения параметров и критериев размещения зданий и сооружений в границах охранных зон в соответствии с Правилами №160. Проекты планируемых ответов прилагаются.

Приложение: на 2л. в 1экз.

В.А. Лукин



Ф.И.О.
Адрес

№ _____
На № _____ от _____

Ответ на обращение

Уважаемый !

АО «Сетевая компания» рассмотрев Ваше обращение сообщает следующее.

Объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____ по адресу:
(кадастровый номер указать при наличии)

_____ ,
размещен в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства АО «Сетевая компания»

(указать наименование объекта и адрес)

требования пункта 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 по состоянию на _____ соблюдены.

**Руководитель Центра заочного
обслуживания потребителей (физических лиц)**

_____ № _____
На № _____ от _____

┌ *Ответ на обращение* ┐

Уважаемый !

АО «Сетевая компания» рассмотрев Ваше обращение сообщает следующее.

Объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером _____ по адресу:
(кадастровый номер указать при наличии)

_____ ,
размещен в границах охранной зоны объекта электросетевого
хозяйства АО «Сетевая компания»

_____ ,
(указать наименование объекта и адрес)

с нарушением требований пункта 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160, а именно: _____

(копия акта осмотра и схема прилагается).

В связи с чем необходимо устранить допущенные нарушение в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения настоящего письма, в противном случае АО «Сетевая компания» оставляет за собой право обратиться в суд с требованием об устранении допущенных нарушений и с возложением на Вас дополнительных судебных издержек.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

**Руководитель Центра заочного обслуживания потребителей
(физических лиц)**