



# Вопросы кадастровых инженеров, возникающие при подготовке документов на ГКУ

Начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»  
*Мифтахова Аделя Ринатовна*

Казань – 2024 год



## Новая XML-схема межевого плана (MP\_v09\_R04)

Утверждена приказом Росреестра от 29.12.2023 №П/0574.

***Вступила в силу 11 марта 2024г.***

До 1 июля 2024г. установлен переходный период, в течение которого наряду с новой редакцией будет приниматься и предыдущая MP\_v09\_R03.

*(Согласно письму Росреестра от 01.02.2024 № 18-0778-ТГ/24).*

## Ключевые изменения 9 версии XML-схемы межевого плана

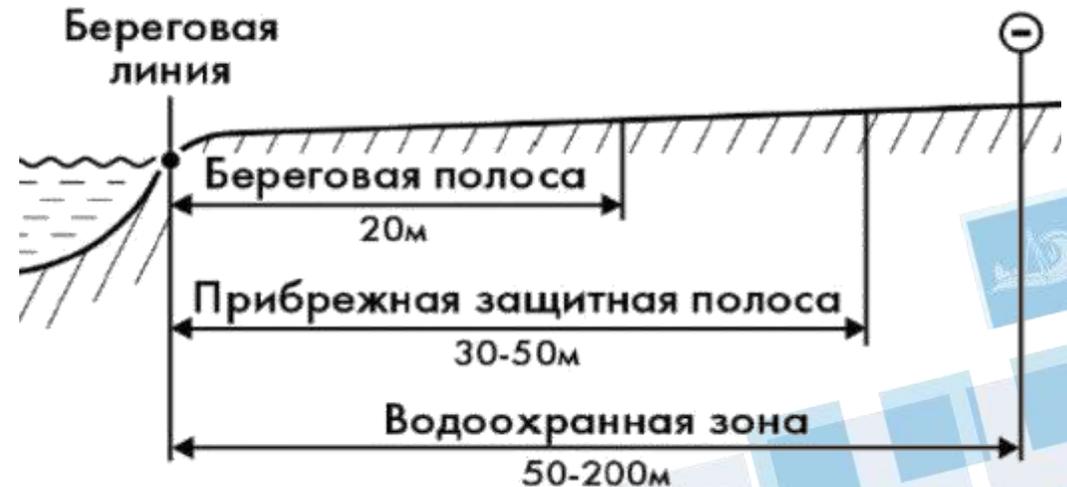
- Появилась возможность при одновременном уточнении границ и площади смежного земельного участка (как простого землепользования, так и многоконтурного земельного участка) описать уточняемую границу фрагментом (*ранее при таком способе уточнения описать границу смежника можно только полностью, хотя возможность частичного уточнения в таком случае закреплена частью 2 статьи 43 №218-ФЗ*);
- Для СДГС сведения о состоянии пункта можно не указывать;
- Раздел «Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) и (или) срок действия поверки» не является обязательным для заполнения;
- В разделе «Сведения об объектах недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке» появилась возможность указать общероссийский кадастровый номер.

## Формирование земельного участка с пересечением береговой линии

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).*



## 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».



## Формирование земельного участка с пересечением береговой полосы

Водные объекты и их береговая полосы 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.

## 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**».

## Равнозначность видов разрешенного использования ЗУ

СРО АКИ «Поволжье» отмечает, что в соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 29.1 Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007г. №221-ФЗ, **кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ** в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.

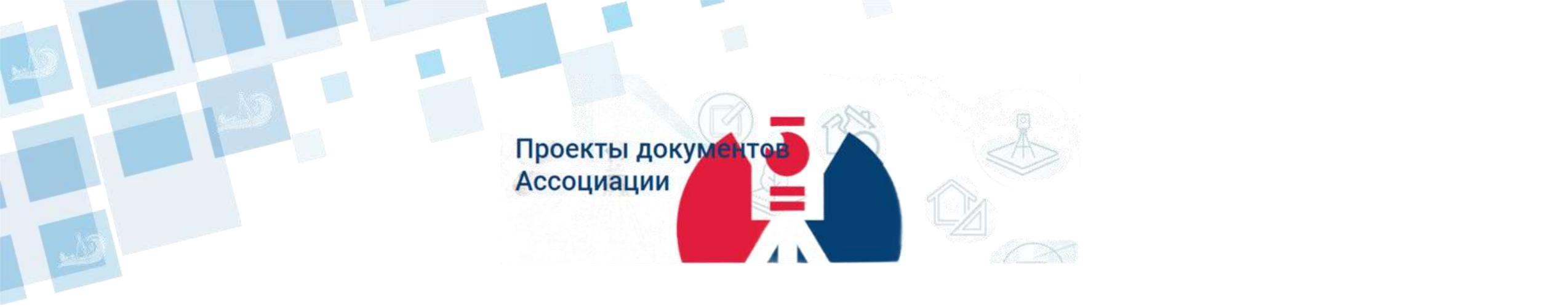


## Заключение кадастрового инженера

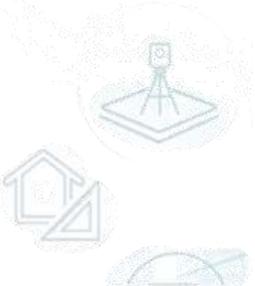
Раздел «Заключение кадастрового инженера» является одним из разделов текстовой части:

- ✓ **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).

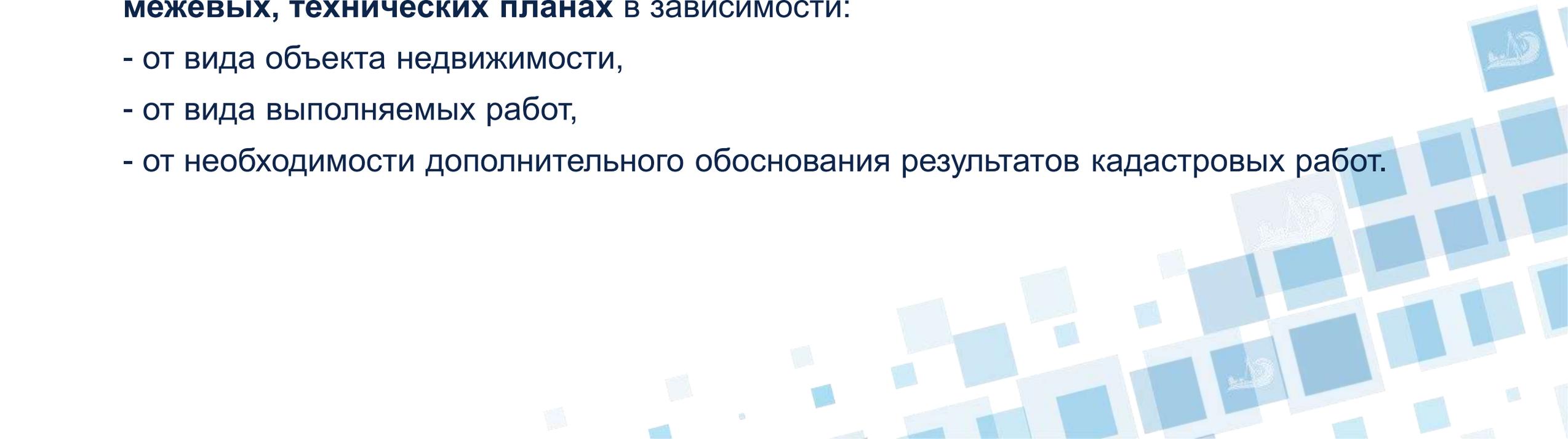




Проекты документов  
Ассоциации



Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров с участием членов Высшей экспертной коллегии разработаны **ТИПОВЫЕ примеры заполнения раздела «Заключение кадастрового инженера» в межевых, технических планах** в зависимости:

- от вида объекта недвижимости,
  - от вида выполняемых работ,
  - от необходимости дополнительного обоснования результатов кадастровых работ.
- 



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.

## В случае если для строительства и реконструкции ОКС не требуется получения разрешения на строительство

Технический план на объект недвижимости, строительство которого осуществлено **без получения разрешительной документации**



Кадастровым инженерам необходимо указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» сведения о том, что для строительства объекта капитального строительства **не требуется получение разрешения на строительство** и причины этого, а также прописывать характеристики объекта недвижимости.

***Пример:** «Технический план подготовлен на основании проектной документации, так как согласно Постановлению Правительства от 12.11.2020 № 1816 (либо Закона субъекта РФ, либо части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации) в отношении сооружения (указать конкретно какого) не требуется получение разрешения на строительство».*



## В случае исправления реестровой ошибки в характеристиках ОКС

Технический план в связи с исправлением выявленной реестровой ошибки в характеристиках объекта недвижимости



Кадастровым инженерам необходимо привести в разделе «Заключение кадастрового инженера» подробное обоснование выявленной реестровой ошибки в характеристиках объекта недвижимости и предложения по её устранению.

**Пример:** «При анализе исходных данных выявлено несоответствие между фактической площадью гаража (18,7 кв.м.) и площадью гаража по сведениям ЕГРН (26,9 кв.м). Размеры гаража, согласно техническому паспорту на здание, указаны: длина 7,90 м, ширина 3,40 м. При этом при измерениях выявлено, что фактическая длина гаража 5,80 м, ширина 3,22м. Из анализа видно, что фактическая ширина помещения практически соответствует ширине, указанной в техническом паспорте. А длина существенно отличается. В ходе кадастровых работ выполнена геодезическая съемка здания, в котором расположен гараж для оформления земельного участка. Собственник отрицает реконструкцию гаража. Кроме того, у собственника имеется членская книжка, выданная в 1999 году, в которой указана площадь гаража 19.2 м.кв. (включена в состав Приложения). Из вышеизложенного следует, что в техническом паспорте здания в отношении длины помещения имеется реестровая ошибка и как следствие ошибка в площади помещения, указанная в сведениях ЕГРН».

## В случае необходимости пояснить согласование границ

**Пример:** «Правообладателем смежного земельного участка с КН ХХ:ХХ:070719:16, согласно сведений ЕГРН - является Иванова А.А. В соответствии с требованиями действующего законодательства извещение о согласовании путем публикации в средствах массовой информации возможно в случае невозможности извещения правообладателя лично. Заказчиком работ представлена адресная справка УВМ УМВД России по ХХХХХ области о факте того, что данная гражданка умерла. Сведения об открытии наследственного дела отсутствуют. Таким образом, известить правообладателя каким-либо способом не представляется возможным. В связи с этим извещение о собрании по вопросу согласования границ было опубликовано в соответствующих средствах массовой информации».

***Подробно ознакомиться с  
проектом документа возможно  
отсканировав QR-код***



**БЛАГОДАРЮ  
ЗА ВНИМАНИЕ!**

