



Вопросы кадастровых инженеров, возникающие при подготовке документов на ГКУ

Начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»
Мифтахова Аделя Ринатовна

Казань – 2024 год

ГКУ и (или) ГРП ОН при пересечении с береговой линией или расположении его в пределах береговой полосы



Расположение ЗУ в границах береговой линии, береговой полосы водного объекта является основанием для приостановления ГКУ (в случае, если в результате таких действий ЗУ будет находиться в частной собственности) в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 №218-ФЗ.

Касаемо ЗУ, находящихся в пределах береговой полосы, в отношении которых зарегистрировано право частной собственности, полагаем возможным отметить, что продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. В силу положений статьей 11 и 12 ГК РФ за защитой нарушенных прав и законных интересов **такие лица вправе обратиться в суд.**

*Письмо Росреестра №11-02550/24 от 16.09.2024
(в ответ на обращение СРО АКИ «Поволжье»)*

ГКУ и (или) ГРП ОН при пересечении с береговой линией или расположении его в пределах береговой полосы



Невозможно на сегодняшний день осуществления ГКУ и (или) ГРП объекта недвижимости при пересечении с береговой линией или расположении его в пределах береговой полосы. Исключением проведения учетно-регистрационных действий является наличие решения суда, содержащее соответствующие требования.

Письмо содержит две таблицы, в которых указан порядок действий государственного регистратора при осуществлении ГКУ и (или) ГРП по земельным участкам описан и по объектам капитального строительства.

Письмо Управление Росреестра по РТ №18-20@14190-э от 29.07.2024г.

О признании садового дома жилым домом



В случае, если в результате реконструкции здания изменилось назначение такого здания, в целях осуществления ГКУ изменения характеристик объекта недвижимости в результате его реконструкции, представление решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом не требуется.

Таким образом, допускается представление в орган регистрации прав **технического плана такого здания в связи с его реконструкцией на основании декларации и (или) уведомлений застройщика и органа местного самоуправления** (без получения решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом).

(Письмо Росреестра от 28.08.2024г. № 13-00844/24)

Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории

Постановление Правительства РФ от 14.09.2024 №1264 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. №1816».

вступает в силу 24.09.2024 г.

Постановлением **дополнен перечень случаев**, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта **не требуется подготовка документации по планировке территории**. В перечень вошли:

- коммуникационные коллекторы;
- линейные объекты - воздуховоды, водопроводы и водоводы, шламопроводы и железнодорожные пути необщего пользования (при одновременном соблюдении условий).

Об освоении земельных участков

Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

вступает в силу с 01.03.2025 г.

Правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов должен приступить к использованию земельного участка со дня приобретения прав на него, а в случае, если требуется освоение этого земельного участка, не позднее трех лет с указанной даты.

К садовым и огородным земельным участкам также применяются вышеуказанные положения об освоении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов.

Доступ к земельным участкам

Согласно требованиям к подготовке межевого плана, в межевом плане указываются сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается **доступ к объекту кадастровых работ.**

При этом осуществление ГКУ и (или) ГРП **приостанавливается** по решению государственного регистратора прав в случае, **если доступ** к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или **к иным земельным участкам** не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

Нет!



О подготовке межевых и технических планов для суда

Для подачи искового заявления в связи с рассмотрением земельного спора получение решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета либо об отказе в государственном кадастровом учете **не является обязательным условием.**

Во избежание заведомых решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета межевой план (или технический план) следует готовить в форме документа **на бумажном носителе**, заверенного подписью и печатью подготовившего такой документ кадастрового инженера.

Нет!



О подготовке межевых и технических планов для суда

В качестве документа, подтверждающего наличие земельного спора, в суд вместо решения о приостановлении может быть представлено **заключение специалиста** (в качестве самостоятельного документа), **письмо государственного органа, в том числе Росреестра, или иной документ** с описанием препятствий в осуществлении государственного кадастрового учета, проведении кадастровых работ, требующих разрешения в судебном порядке.

- 1. Письмо Национальной палаты КИ № 869/24-01-14 от 26.08.2024г.*
- 2. Письмо Росреестра №14-4546-ТГ/24 от 20.05.2024*
- 3. Письмо Росреестра №14-05141/23 от 06.07.2023г.*
- 4. Письмо СРО АКИ «Поволжье» №125 от 18.01.2023г.*

Комплексные кадастровые работы

Профессиональным сообществом ведется большая работа в части совершенствования организации ККР, в том числе путем подготовки предложений по совершенствованию норм законодательства на основе анализа хода ККР.

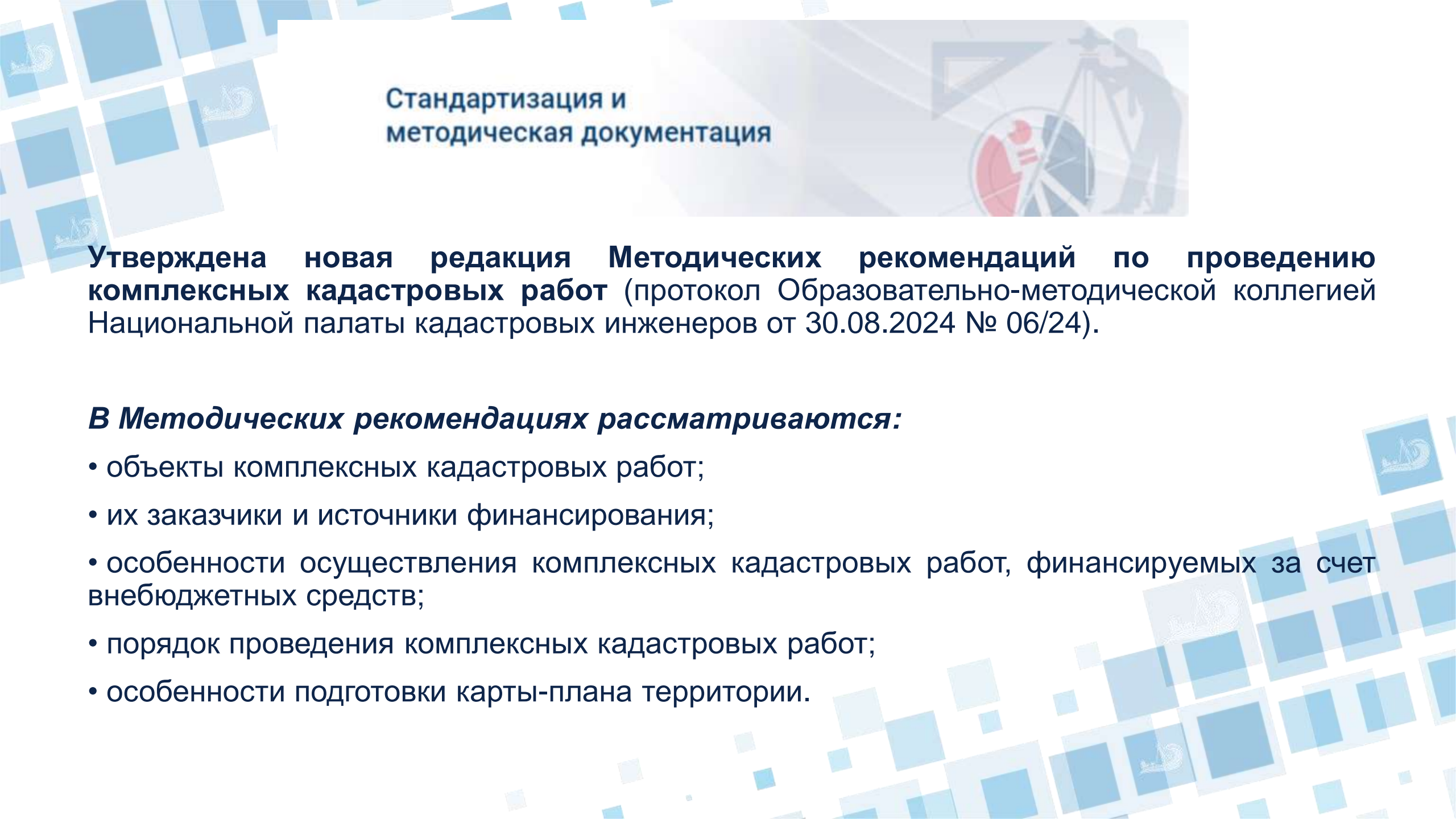
В Росреестр были направлены предложения по совершенствованию организации ККР, так как анализ хода и результатов ККР выявил ряд серьезных проблем в системе организации и проведения ККР.

По предварительным оценкам реализация предложенных решений позволит сократить сроки проведения ККР в среднем на 30%, а также сократить риски получения некачественных результатов работ на выходе.



Предлагаемые решения в вопросе организации и проведении ККР

- ✓ Изменение требований к контрактации;
- ✓ Изменение требований к исполнителям работ;
- ✓ Определение концептуального содержания ККР;
- ✓ Введение подготовительных работ, как обязательного этапа проведения ККР;
- ✓ Оптимизация технологии проведения ККР;
- ✓ Усиление контроля за результатами ККР;
- ✓ Усиление контроля за информированием органом регистрации прав о проведении в квартале ККР;
- ✓ Усиление работы с населением, направленной на повышение степени доверия к институту ККР;
- ✓ Итоговая загрузка КПТР во ФГИС.



Стандартизация и методическая документация

Утверждена новая редакция Методических рекомендаций по проведению комплексных кадастровых работ (протокол Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров от 30.08.2024 № 06/24).

В Методических рекомендациях рассматриваются:

- объекты комплексных кадастровых работ;
- их заказчики и источники финансирования;
- особенности осуществления комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств;
- порядок проведения комплексных кадастровых работ;
- особенности подготовки карты-плана территории.

Федеральный закон от 24.07.2023 №338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

01.10.2023г. в часть 6 статьи 42.1 №221-ФЗ введен пункт 6:

«в случаях, предусмотренных федеральными законами, комплексные кадастровые работы в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут выполняться в случае, если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, **схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.**»

Заключение кадастрового инженера

В случае если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется в виде связного текста.





«Заключение кадастрового инженера» не является самостоятельным документом, не может быть оформлен в качестве отдельного документа, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера.

В соответствии со ст.37, ч.3 ст.42.3, ст.42.4 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» результатом кадастровых работ кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя, или работника юридического лица, является межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории.

Кроме того, кадастровый инженер за своей подписью и печатью готовит проект межевания земельного участка, предусмотренный ч.2 ст.13.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Стандартизация и методическая документация



Утвержден сборник примеров заполнения раздела «Заключение кадастрового инженера» (протокол №08/24 от 05.09.2024г. Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров).

Раздел «Заключение кадастрового инженера» составляется кадастровым инженером по своему усмотрению и может формироваться полностью или частично из приведенных в Сборнике фрагментов в зависимости от вида объекта недвижимости и вида выполняемых работ, а также необходимости дополнительного обоснования результатов кадастровых работ.

Сборник содержит примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера»

- **О геодезическом обосновании** кадастровых работ при подготовке межевых и технических планов;
- **В техническом плане** (например, несоответствие площади в документах и определенной КИ, не требуется получения разрешения на строительство, подготовка ТП в отношении вспомогательного объекта недвижимости и т.д.);
- **В межевом плане** (например, сведения о виде разрешенного использования, об обеспечении земельных участков доступом, подготовка межевого плана в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и т.д.);
- **В акте обследования** (например, подготовка акта обследования на основании проектной документации, подготовка акта обследования в отношении объекта, снесенного до 4 августа 2018 года, подготовка акта обследования без документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости и т.д.);
- В случае представления кадастровым инженером **без доверенности** документов, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, в ОРП.

Для проведения пространственного анализа объектов рекомендуем использовать
Портал пространственных данных НСПД

Портал ПД НСПД Сервисы Карта Полезные ресурсы

Войти



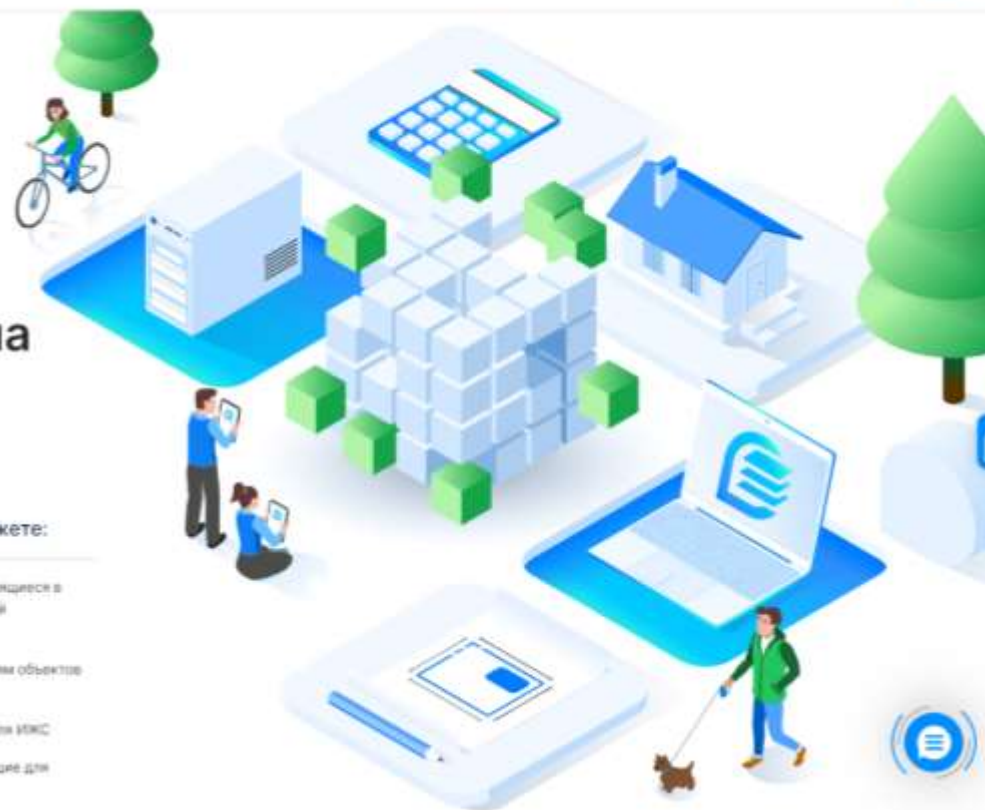
Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных

Используя платформу, вы можете:

- Получить сводную информацию о земельных участках по заданному кадастровому номеру или по выбранным границам
- Повысить эффективность использования земель и объектов недвижимости
- Воспользоваться картографическими слои НСПД

Используя сервисы, вы можете:

- Получить земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности
- Получить информацию по изменению объектов недвижимости
- Подготовить схему строительства для ИЖС
- Найти земельные участки, подходящие для развития туризма



<https://nspd.gov.ru/>

**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ!**

