



Вопросы кадастровых инженеров, возникающие при подготовке документов на ГКУ. Новости законодательства

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

27 октября 2023 год



XML-схемы, используемые для формирования XML-документов:



- » **межевых планов;**
- » **технических планов;**
- » **актов обследования.**



» XML-схема межевого плана

09 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра от 06.09.2023г. № П/0348) **вступает в действие 08.11.2023г.**

На сегодняшний день необходимо формировать XML-документ межевого плана в 06 версии XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра №П/0159 от 06.04.2016г.).



XML-схема технического плана

07 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра от 06.09.2023г. № П/0347) **вступает в действие 08.11.2023г.**

На сегодняшний день необходимо формировать XML-документ технического плана в 06 версии XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра №П/0163 от 25.04.2019г.).



XML-схема акта обследования

03 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра от 06.09.2023г. №П/0346) **вступает в действие 08.11.2023г.**

На сегодняшний день необходимо формировать XML-документ акта обследования в 02 версии XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра № П/456 от 30.09.2014г.).



Обращаем внимание, что установлен переходный период действия и использования новых и предыдущих версий XML-схем. **Срок действия переходного периода до 01.01.2024г.**

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», либо указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера», что к XML-документу приложена скан-копия бумажной версии межевого или технического плана, подготовленная в соответствии с формами и требованиями, утвержденными новыми приказами.



»» Пересечения с населенными пунктами

Федеральный закон от 04.08.2023 №438-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Вступает в силу с 01.02.2024 года



Статья 22 №218-ФЗ будет дополнена частью 11.1 следующего содержания:

В случае, если при кадастровых работах, выполняемых в связи с уточнением местоположения границ земельного участка (земельных участков), в том числе в целях устранения указанной в части 3 статьи 61 настоящего Федерального закона ошибки (включая устранение пересечения границ земельных участков между собой), ***выявлено пересечение границ земельного участка с границами населенного пункта, такие кадастровые работы и подготовка межевого плана осуществляются без учета внесенных в ЕГРН сведений о местоположении границ*** населенных пунктов, территориальных зон, за исключением случая уточнения местоположения границ земельных участков, занятых линейными объектами.



» I. ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ

Федеральный закон от 05.04.2021г. №79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Вступил в силу с 01.09.2021 года и действует до 01.09.2026 года



»» II. ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ 2.0

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

Вступает в силу с 01.10.2023 года



Условия гаражной амнистии

- ✓ Гараж возведен до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (т.е. до 30.12.2004г.);
- ✓ Гараж является объектом капитального строительства (имеет прочную связь с землей);
- ✓ Гараж не признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления.





	Было	Стало
1.	Предусмотрено ограничение по этажности (гараж должен быть одноэтажным)	Слово одноэтажный исключено (гараж может быть двухэтажным)
2.	Не установлено, что пункт 1 статьи 39.19 ЗК РФ на предоставление ЗУ в рамках гаражной амнистии не распространяется (согласно ЗК, предоставление ЗУ в собственность бесплатно возможно однократно)	Пункт 1 статьи 39.19 ЗК РФ на предоставление ЗУ в рамках гаражной амнистии не распространяется (снимается ограничение по количеству предоставление ЗУ в собственность бесплатно)
3.	При наличии права аренды у РЖД на исходный ЗУ предоставление ЗУ в собственность возможно в судебном порядке или при условии отказа РЖД от права аренды	Право аренды РЖД на исходный ЗУ не является препятствием для такого образования ЗУ при наличии согласия РЖД в письменной форме



	Было	Стало
1.	Возможна подготовка СРЗУ на КПТ только в случае, если отсутствует ПМТ в границах которой предстоит образовать такой ЗУ	Образование ЗУ, на котором расположен гараж, возможно на основании СРЗУ на КПТ, если отсутствует утвержденный ПМТ, либо ПМТ не предусматривает образование такого ЗУ
2.	К заявлению о предоставлении ЗУ, на котором расположен гараж, прилагается технический план указанного гаража (в любых случаях)	К заявлению о предоставлении ЗУ, на котором расположен гараж, прилагается технический план только в случае, если ранее ГКУ гаража не был осуществлен



Условия гаражной амнистии

Пунктом 13 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ определено, что в решении о предварительном согласовании предоставления ЗУ или о предоставлении ЗУ указывается ВРИ ЗУ, предусматривающий возможность размещения гаража.

В соответствии с Классификатором таким видом является «2.7.2. – размещение гаражей для собственных нужд».



- ✓ В случае несоответствия ВРИ ЗУ, указанного в акте уполномоченного органа, классификатору, необходимо обратиться в ОМС с целью внесения изменений в выданное Постановление.



Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 №703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»

Вступает в силу с 01.09.2023г.

Критерии отнесения
строений и сооружений к
объектам недвижимости
вспомогательного
использования

1. Строится на одном ЗУ с основным объектом, строительство предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта;
2. Строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, общая площадь составляет не более 1500 кв. м., не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект;



Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 №703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»

Вступает в силу с 01.09.2023г.

Критерии отнесения
строений и сооружений к
объектам недвижимости
вспомогательного
использования

3. Располагается на ЗУ, предоставленном для ИЖС, ЛПХ, для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, является хозяйственной постройкой, предназначенной для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, при этом количество надземных этажей такого строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров.



Навесы и иные некапитальные (включая временные) строения и сооружения, расположенные в том числе на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд

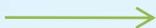


Объекты капитального строительства и объекты недвижимости



Согласование границ

Зарегистрированы не все
участники долевой
собственности



- правообладатель на основании справки об открытии наследственного дела или свидетельства о праве на наследство;
- публикация извещения в печатном издании.

Отсутствует
регистрация прав



- личная подпись уполномоченного лица на согласование границ за земли государственной собственности *(публикация не допускается)*



Согласование границ



Участок предоставлен на основании государственного акта



- личная подпись в акте согласования;
- извещение в печатном издании.

Правообладатель выявлен на основании 518-ФЗ



- личная подпись уполномоченного лица на согласование границ за земли государственной собственности;
- правообладатель, если в постановлении есть ссылка на правоустанавливающий документ;
- правообладатель, при наличии письма от исполкома района об отказе в согласовании границ



Внесение изменений в смежный ЗУ

Площадь смежного земельного участка уточненная



- личная подпись;
- решение суда.

Площадь смежного земельного участка декларированная



личная подпись;
- почтовое извещение (при наличии адреса правообладателя), затем извещение в печатном издании;
- решение суда.



Письмо СРО АКИ «Поволжье» №1714 от 21.08.2023г., содержащее разъяснения о согласовании границ при уточнении местоположения частей границ «декларированного» смежного земельного участка.

При корректировке границ смежных земельных участков, имеющих статус «Декларированные», помимо наличия личной подписи в акте согласования границ, границы будут согласованы при отсутствии возражений в случае извещения правообладателей путем уведомления по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, либо опубликования извещения о проведении собрания заинтересованных лиц.

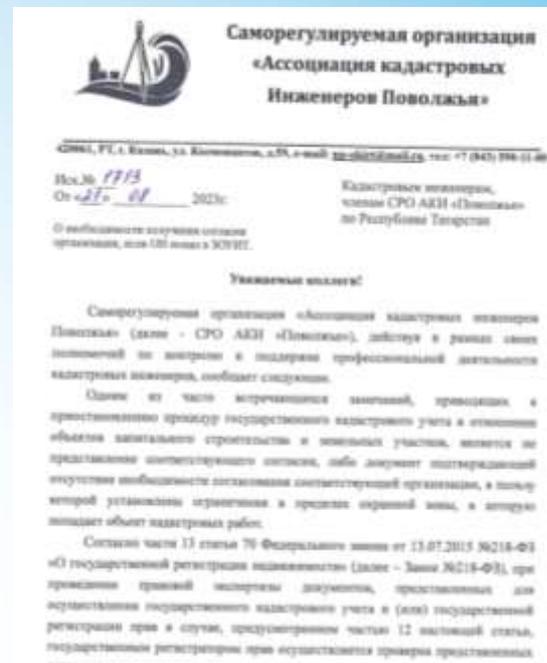




Согласование размещения зданий или осуществления иных видов деятельности в границах зон с особыми условиями использования

Письмо СРО АКИ «Поволжье» №1713 от 21.08.2023г., информирующее о необходимости получения согласия организации, если объект недвижимости пересекается с ЗОУИТ.

В случае образования или внесения изменений в сведения об объекте недвижимости в границах ЗОУИТ необходимо включать в состав Приложения технического плана документ, подтверждающий согласие лица, в пользу которого установлены ограничения в пределах охранный зоны.





Постановление 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»

До 01.09.2023

ред. от 21.12.2018г.

10. В пределах охранных зон **без письменного решения о согласовании** сетевых организаций юридическим и физическим лицам **запрещаются:**

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

После 01.09.2023

ред. от 18.02.2023г.

10. В охранных зонах **допускается размещение зданий** и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства...;



Как и кем подтверждается соблюдение параметров, указанных в пункте 10 Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 №160?

Разъяснения будут даны позднее.



Влияние сведений ЗОУИТ на возможность строительства ИЖС

Разрешено строительство

- ✓ Приаэродромная территория (*Воздушный кодекс РФ от 19.03.1997 №60-ФЗ, за исключением 1, 2 и 7 подзон*);
- ✓ Водоохранная зона (*Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ*);
- ✓ Зоны затопления и подтопления (*Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006г. №74-ФЗ*);
- ✓ Прибрежная защитная полоса (*Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006г. №74-ФЗ*).



Влияние сведений ЗОУИТ на возможность строительства ИЖС

Строительство возможно с получением согласия

- ✓ Придорожные полосы автомобильных дорог (Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ);
- ✓ Охранная зона линий и сооружений связи (Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. №578);
- ✓ Охранная зона тепловых сетей (Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197).



Влияние сведений ЗОУИТ на возможность строительства ИЖС

Запрещено строительство

- ✓ **Защитная зона объекта культурного наследия** (*Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ*);
- ✓ **Охранная зона трубопроводов** (*Правила охраны магистральных трубопроводов*);
- ✓ **Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов** (*Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 №405*);
- ✓ **Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением** (*Постановление Правительства Российской Федерации от 17.03.2021 №392*).



Индивидуальное жилищное строительство в пределах береговой полосы не допускается

Береговая полоса – это земли общего пользования вдоль береговой линии водного объекта. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м., за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10км. - она составляет 5м.



О включении в состав площадей помещений площадей дверных проемов

Письмо СРО АКИ «Поволжье» №1711 от 21.08.2023г., информирующее о включении в состав площадей помещений площадей дверных проемов.

Площади ниш и дверных проемов, вне зависимости от их ширины, не включаются в площадь нежилого помещения или жилого помещения в многоквартирном доме или ином здании.





О необходимости включения согласия залогодержателя

Письмо СРО АКИ «Поволжье» №1712 от 21.08.2023г., информирующее о необходимости включения в состав межевых и технических планов согласия залогодержателя.

При подготовке межевого, технического плана в связи с учетом изменений объектов недвижимого имущества, в отношении которых осуществлена государственная регистрация ипотеки либо ипотеки в силу закона, необходимо включать в обязательном порядке в состав межевого, технического планов письменное согласие залогодержателя.





Использование «Личного кабинета кадастрового инженера» для подачи заявления в электронном виде

Мои услуги

Выбранные услуги

№3

Постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация возникновения права

Здания и помещения

Уведомить, что вы не являетесь собственником

Готово

Внимание!

Сведения о правообладателе

Имя*

Идентификатор*

Дата рождения*

Место рождения*

Мои услуги

Выбранные услуги

№4

Документ, подтверждающий компетенцию кадастрового инженера

Сведения об объекте недвижимости

Подтверждение документов

Вид документа*

Дата документа*

Номер*

Дата документа*

ФИО правообладателя*

Скан договора подряда pdf

Электронная подпись .sig

Использование «Личного кабинета кадастрового инженера» для подачи заявления в электронном виде



№5

Создание объектов недвижимости из справочников

Описание объекта

Вид объекта* Земельный участок

Адрес объекта* 407 00, Россия, Москва, Троицкий район, Косово, Улица

[ИЗМЕНИТЬ АДРЕС](#)

[Добавить объект недвижимости](#)

Укажите вид права

Вид права* Собственность

1. При подаче заявления на кадастровый учет земельного участка, части земельного участка, подлежащего передаче в собственность, необходимо указать вид и вид права.

2. При подаче заявления на кадастровый учет недвижимости, предметом которой является объект недвижимости, подлежащий обременению, должно быть указано в заявлении вид обременения.

[Добавить документ](#)

[ДАЛЕЕ](#)

№6

Просмотр документа

Документ

Вид документа* Технический план, кадастровый паспорт или кадастровый документ

Материалы* Заполнено

Сериал* Заполнено

Имя* Заполнено

Дата выдачи* Заполнено

Примечание к документу

Код

Код* 00000 00 000000

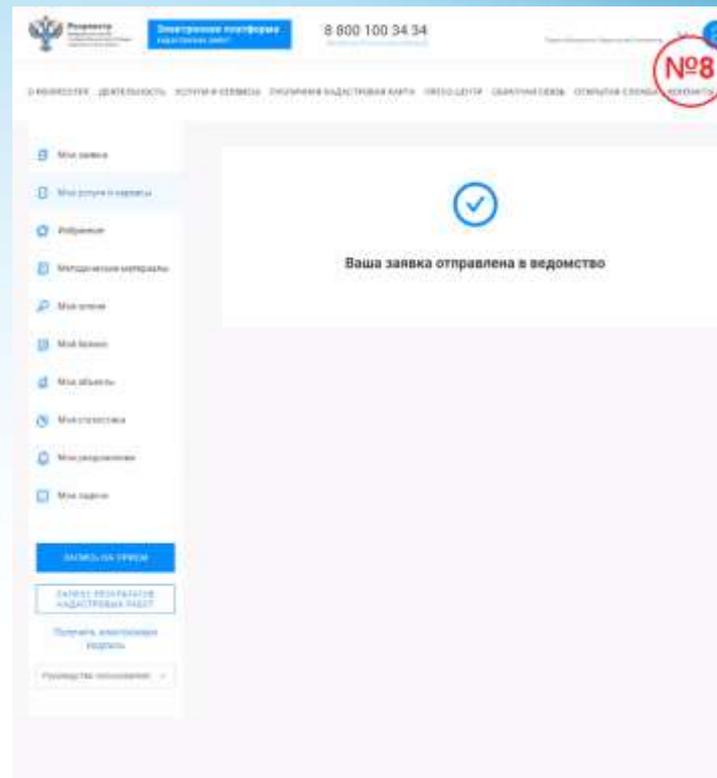
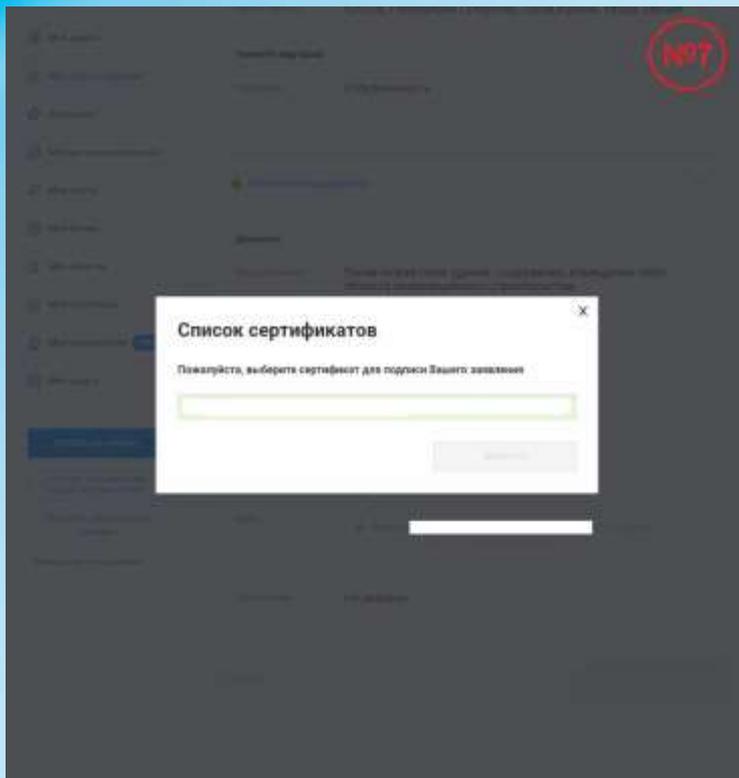
[Добавить документ](#)

Целевое назначение

[ДАЛЕЕ](#)



Использование «Личного кабинета кадастрового инженера» для подачи заявления в электронном виде





**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ!**

