

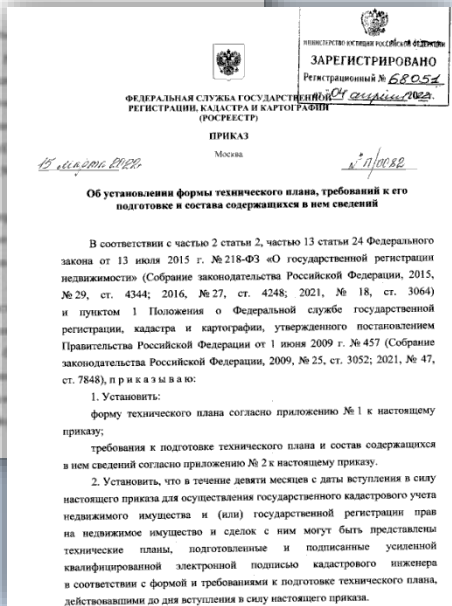


«Основные изменения законодательства в сфере государственного кадастрового учета земельных участков»

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

8 ноября 2022 год

19.06.2022г. вступили в силу новые требования к подготовке МП и ТП



- Приказ Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений **межевого плана**, требований к его подготовке»
- Приказ Росреестра от 15.03.2022 №П/0082 «Об установлении формы **технического плана**, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»
- Приказ Росреестра от 04.03.2022 №П/0072 «Об утверждении формы **декларации об объекте недвижимости**, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»



Новая XML-схема межевого плана



- С 06.04.2016г. для формирования XML-документа межевого плана ЗУ **используется 06 версия XML-схемы** (утверждена Приказом Росреестра №П/0159 от 06.04.2016г.)
- На сайте Росреестра размещен архив с **новой 09 версией XML-схемы** межевого плана (утверждена Приказом Росреестра №П/0341 от 16.09.2022г.)
- ! **09 версия XML-схемы** станет актуальной **16.11.2022г.** (п. 14 Приказа № П/0592 от 14.12.2021г., согласно которому, схема считается введенной в действие по истечении двух месяцев со дня ее размещения на сайте www.rosreestr.gov.ru)



XML-схема технического плана



- Новая версия XML-схемы, используемая для формирования XML-документа **технического плана**, на сайте Росреестра еще **не опубликована**. На данный момент времени действует 06 версия XML-схемы (утверждена Приказом Росреестра №П/0163 от 25.04.2019г.)

Направление МП и ТП, подготовленных в соответствии с новыми требованиями, до ввода в действие новых XML-схем



- ! До ввода в действие новых XML-схем, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», межевой и технической планы **предоставляются в Росреестр в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих XML-схем**
- 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» (Письмо Центрального аппарата Росреестра №14-5399-ТГ/22 от 29.06.2022г.)
- При этом точка зрения СРО АКИ «Поволжье» (поддержанная рядом Управлений Росреестра) остается следующей. В разделе «Заключение кадастрового инженера» нужно указать, что к **XML-документу приложена скан-копия бумажной версии межевого или технического плана**, подготовленная в соответствии с формами и требованиями, утвержденными новыми приказами.

Приказ
№П/0592

п. 20

Возможность НЕ уточнять границы исходного ЗУ при образовании ЗУ



Общее правило: *готовятся два межевых плана:*

- *межевой план в связи с уточнением описания местоположения границ исходного земельного участка (исходных земельных участков)*
- *межевой план в связи с образованием земельных участков*

Исключения:

- I. При преобразовании земельных участков, при котором исходный земельный участок (исходные земельные участки) сохраняется в измененных границах (например, «выдел»)



Приказ
№П/0592

п. 20

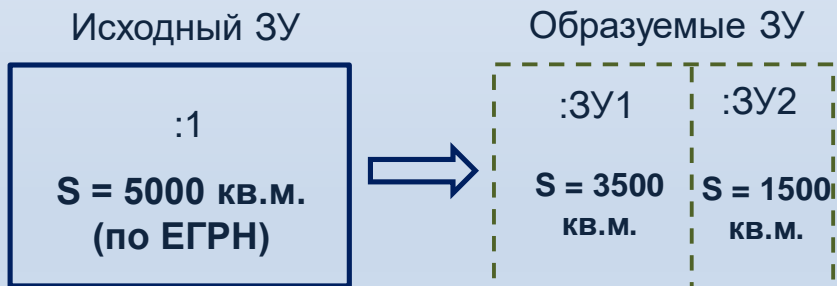
Возможность НЕ уточнять границы исходного ЗУ при образовании ЗУ



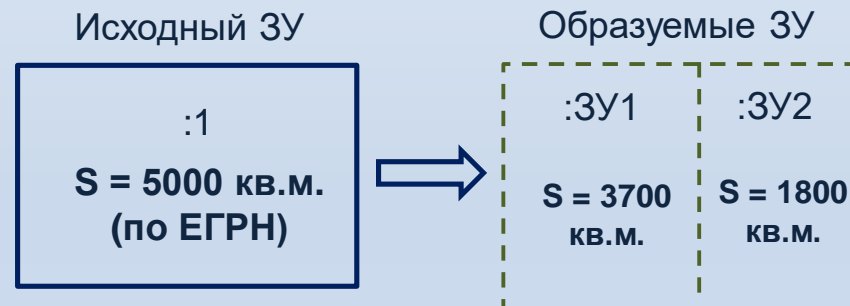
I. Сумма площадей образованных ЗУ
равна площади исходного ЗУ
(по сведениям ЕГРН)

И Местоположение границ образованных ЗУ
соответствует местоположению границ
исходного ЗУ (по документам, указанным в
1.1 ст. 43 №218-ФЗ или существующим на
местности 15 и более лет)

Пример А ✓



Пример Б ✗



! УТОЧНИТЬ ⇒ ОБРАЗОВАТЬ

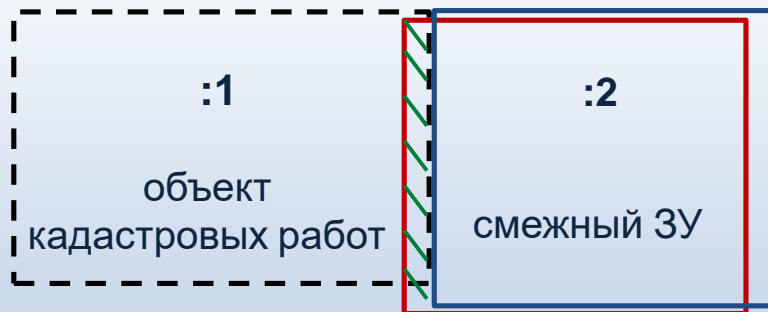
Приказ
№П/0592

п. 60

Возможность внесения изменений в сведения о смежной части границ ЗУ



Если при уточнении части границ ЗУ, которая одновременно является общей частью границ других ЗУ, требуется внесение изменений в сведения о границах смежных, то подготавливается один МП



Уточняются **все границы** смежного ЗУ

Уточняется **часть границы** смежного ЗУ

Отдельные Акты согласования

Один Акт согласования



В разделе «Заключение КИ» обосновывается наличие ошибки в местоположении границ объекта кадастровых работ и смежных ЗУ



Вычисляется площадь объекта кадастровых работ и смежных земельных участков

**Аналогично в случае образования земельных участков*

Возможность уточнения границ Несмежных ЗУ



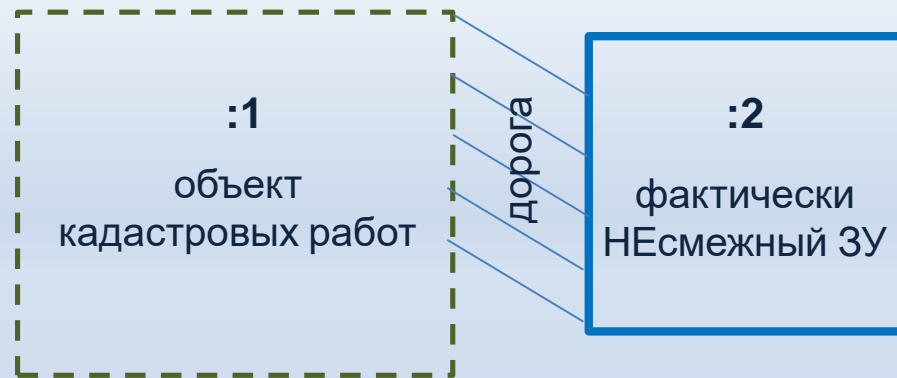
Межевой план оформляется в виде одного документа в случае, если одновременно с уточнением местоположения границ ЗУ уточняется местоположения границ и площадь несмежного ЗУ



Согласно ЕГРН



На местности



- Приводятся координаты всех границ несмежного ЗУ, чтобы «посадить на свое место»
- В разделе «Заключение КИ» обосновывается наличие ошибки в местоположения границ несмежных ЗУ

Акт согласования при уточнении несмежных ЗУ



Лист №1
Всего листов: 1

**АКТ
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
16:16:XXXXXX.1**

1. Сведения о результатах согласования местоположения границ:

Сведения в части (характерной точки) границы		Кадастровый номер земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании		Способ и дата изменения		Результат согласования (подпись, дата)	
Обозначение	Горизонтальное проложение (Н), м		Фамилия и инициалы	Реквизиты документа		Способ и дата изменения		
		от т.		до т.	удостоверенного лица		подтвержденного полномочия и представительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	-	-	Иванов О.Р.	Высв. _____ выдан _____ дата _____ -	Согласовано в установленном порядке	Согласовано Личная подпись, дата	
1	2	100	16:16:XXXXXX.4	Смирнов П.Г.	Высв. _____ выдан _____ дата _____ -			
1	3	100	16:16:XXXXXX.5	Кузнецов А.Е.	Высв. _____ выдан _____ дата _____ -			

Лист №1
Всего листов: 1

**АКТ
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
16:16:XXXXXX.2**

1. Сведения о результатах согласования местоположения границ:

Сведения в части (характерной точки) границы		Кадастровый номер земельного участка	Сведения о лице, участвующем в согласовании		Способ и дата изменения	Результат согласования (подпись, дата)		
Обозначение	Горизонтальное проложение (Н), м		Фамилия и инициалы	Реквизиты документа				
		от т.		до т.	удостоверенного лица	подтвержденного полномочия и представительства		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	-	-	Попова А.Д.	Высв. _____ выдан _____ дата _____ -		Согласовано в установленном порядке	Согласовано Личная подпись, дата
1	2	200	16:16:XXXXXX.7	Васильев И.С.	Высв. _____ выдан _____ дата _____ -			
2	3	200	16:16:XXXXXX.8	Сидорова М.Г.	Высв. _____ выдан _____ дата _____ -			

○ На каждый уточняемый ЗУ подготавливается отдельный акт согласования границ.

○ Местоположение границ считается согласованным только при наличии в акте согласования личных подписей всех заинтересованных лиц



Законодательством установлена последовательность и приоритет документов при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка.



По документу, подтверждающему право на земельный участок



По документам, определявшим местоположение границ земельного участка при его образовании



Границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более

Использование данных документов возможно только при наличии в них графической информации

Существует практика использования **акта согласования** как документа, подтверждающего местоположение границ ЗУ, но **только в случае отсутствия других более приоритетных документов**

Необходимы подписи правообладателей смежных ЗУ и органа ОМС. В ЗКИ обосновать выбора способа и невозможности использования иных вариантов

Условия уточнения ЗУ по границам, существующим на местности пятнадцать и более лет



Допускается изменение площади земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 Закона №218-ФЗ

- ✓ Новая площадь не должна превышать значение площади ЗУ по сведениям ЕГРН больше чем на предельный минимальный размер ЗУ, либо больше чем на 10% → *П.32 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ*
- ✓ Новая площадь не должна быть меньше площади ЗУ по сведениям ЕГРН более чем на десять процентов, если нет согласия собственника (**только при ККР!**) → *П.32.1 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ*
- ✓ Место нахождения объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ ЗУ или контура ОКС, должно соответствовать адресу или местоположению объекта недвижимости → *П.45 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ*

Доступ к земельным участкам



Сведения о доступе включаются не в отдельный раздел межевого плана, а в строку соответствующего раздела для конкретного образуемого, измененного или уточняемого ЗУ



Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда) от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Сведения о земельном участке (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ
1	2	3

Сведения об обеспечении доступа посредством смежных ЗУ включаются в МП на основании соответствующих договоров либо соглашений

Сведения о характеристиках земельного участка с кадастровым номером _____

№ п/п	Наименование характеристики земельного участка	Значение характеристики
1	2	3
1	Площадь земельного участка с учетом предельной погрешности измерения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	
2	Формулы, применяемые для вычисления предельной погрешности измерения площади земельного участка, с подставленными значениями в итоговую (абсолютную) величину (ΔP), м ²	
3	Площадь земельного участка согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), м ²	
4	Относительная погрешность P и $P_{\text{абс}}$ ($P - P_{\text{абс}}$), м ²	
5	Протяженность минимальной и максимальной ширины земельного участка ($P_{\text{мин}}$ и $P_{\text{макс}}$), м ²	
6	Кадастровый номер или иной государственный учетный номер (инвентарный) объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	
7	Сведения о земельном участке (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ	
8	Иные сведения	

Копии таких документов включаются в Приложение

В случае если ЗУ принадлежат на праве собственности одному лицу или ЗУ изъяты для государственных нужд, то наличие указанных договоров либо соглашений не требуется.

Приказ
№П/0592

п. 55-56

п. 55-56



Возможно не включать в состав приложения межевого плана документ об обеспечении доступа, в случае, если:



Доступ к земельным участкам

доступ указан через ЗУ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, **свободные от прав третьих лиц**

при выделе ЗУ с/х назначения в счет земельных долей **проект межевания ЗУ содержит сведения о доступе** через земельный участок, находящийся в ОДС

Заключение КИ

ЗУ, посредством которого обеспечивается доступ, не огорожен, находится в гос. или муниципальной собственности, и не обременен правами третьих лиц

Заключение КИ

ЗУ, посредством которого обеспечивается доступ, не огорожен, возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли ЗУ нет

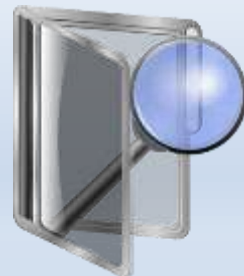
№478-ФЗ
от 30.12.2021г.

статья 6

Проверка документов поданных в рамках «дачной амнистии»



- ✓ на соответствие построенного объекта недвижимости ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий
- ✓ предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки



*Упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки и жилые/садовые дома будет действовать **до 1 марта 2031 года***

Порядок изменения наименования объекта недвижимости



Сведения вносятся в ЕГРН на основании заявления собственника ОКС, либо его законного представителя о внесении в ЕГРН сведений о наименовании данных ОКС, либо об изменении такого наименования (если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой, переустройством или изменением их назначения)



Изменения сведений по заявлению собственника возможны с целью приведения сведений о наименовании здания в соответствии со сведениями, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, Едином государственном реестре объектов культурного наследия или Едином государственном реестре автомобильных дорог



Если смена наименования ОКС **связана с изменением функционального назначения объекта и влечет за собой образование нового объекта**, данное действие осуществляется не по заявлению собственника, а на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером

Признание ОКС домом блокированной застройки



Блок, соответствующий признакам, указанным в п. 40 ст. 1 ГрК РФ, признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.



При изменении в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки», здание, в котором расположены блоки, снимается с государственного кадастрового учета



При этом до завершения соответствующей доработки ФГИС ЕГРН рекомендуем кадастровым инженерам указывать связь блоков, учтенных в качестве помещений, с земельными участками в разделе «Заключение кадастрового инженера»


Кроме того, до доработки ФГИС ЕГРН не представляется возможным уточнить местоположение на земельном участке возникающих блоков, поэтому их связь с земельными участками необходимо отражать в межевом плане



Порядок определения площади многоквартирного дома



- При определении **площади здания**, кадастровый инженер должен руководствоваться теми нормами Приказа Росреестра от 23.10.2020 **№П/0393**, которые относятся к зданиям жилого назначения.
- Проектирование и строительство многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м регулируются «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»
- ! *Методики определения характеристики «Площадь здания», отраженные в СП и Приказе, не имеют принципиальных отличий.*
- ✓ При подготовке ТП на МКД следует анализировать и сопоставлять сведения, полученные по результатам обследования и отраженные в разрешительной и проектной документации, понимая, что их расхождение на величину более 5% делает учет объекта невозможным



№79-ФЗ от 05.04.2021г. Закон о гаражной амнистии



*Вступил в силу с 1 сентября 2021 года и
действует до 01.09.2026 года*

- Предоставление земельного участка, находящегося в полосе отвода железной дороги, в собственность возможно в судебном порядке или путем образования отдельного земельного участка под гаражом при условии отказа ОАО «РЖД» от права аренды на образуемый земельный участок в установленном порядке.





Рекомендации при подготовке технических планов



- ✓ Если ОКС выходит за пределы границ ЗУ и причиной является наличие РО в границах ЗУ, в том числе смежного, рекомендуем сначала исправить РО в отношении ЗУ
- ✓ В случае отсутствия актуальной записи о праве собственности, либо ранее возникшего права, зарегистрированного в органе технической инвентаризации (договор приватизации), либо права возникшего в силу закона (наследование, справка о выплате пая), рекомендуем отказываться от выполнения кадастровых работ, до регистрации права собственности в установленном законом порядке
- ✓ Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, исключительно в отношении площади ОКС, которая не может иметь расхождение более чем на 5%, количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии), протяженности линейного объекта

Приказ
№П/0592

п. 33, 34, 69

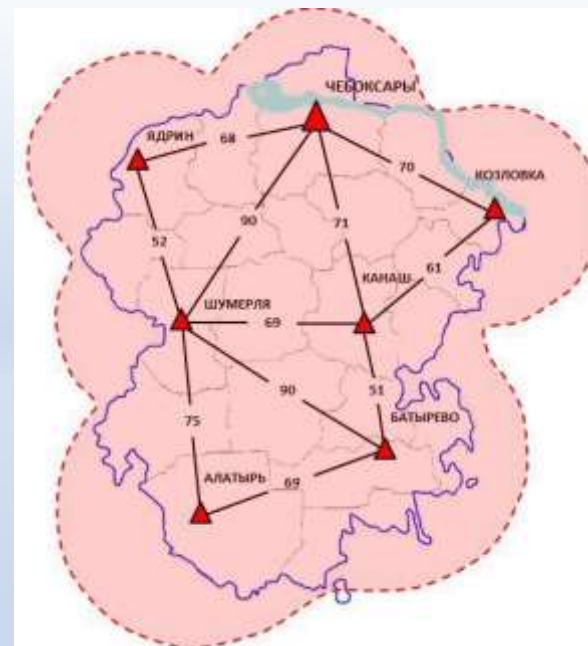
Приказ
№П/0082

п. 30, 31, 58

Использование СДГС при выполнении кадастровых работ



Наименование объекта (объектов)	С/№№ ФН	Тип объекта	Состав объектов	Тип	Примечание финансирования	Применяемые стандарты (стандарты)	Количество сетей в объекте	Дата окончания работ по ФНЦ
Технический отчет на установку геодезической сети специального назначения в границах территории кадастрового участка по территории Республики Татарстан	Республика Татарстан	314	МКК. И	Земельные участки	ИТД - Договор подряда, геодезия и ИСД	ООО ПУ - Девел	1	01.11.2014
Технический отчет по выполнению работ по теме "Создание геодезической сети специального назначения ДАД "Татарстан" Республики Татарстан (Г) в границах кадастрового участка Л.С.	Республика Татарстан, Самарский район	314	ГПР. ИСД. МКК. И	Земельные участки	ИТД - Договор подряда, геодезия и ИСД	ЗАО - Татарстан инж. С.С. Девел	21	23.02.2014
Технический отчет "Создание геодезической сети специального назначения на территории Республики Татарстан"	Республика Татарстан	305	ГПР. ИСД (ИСД), ГИС. ИСД, МКК. И	Объекты недвижимости	ИТД - Договор подряда, геодезия и ИСД	ООО "САТ СЕРВИС"	14	04.03.2015
Технический отчет о создании геодезической сети специального назначения (сети геодезической сети специального назначения "Ижевск Татарстан") на территории Республики Татарстан	Республика Татарстан	305	ГПР. ИСД. МКК. И	Объекты недвижимости	ИТД - Договор подряда, геодезия и ИСД	ООО "ТАТСТАНТЕХПРОЕКТИРОВНИК"	15	04.03.2015



Фрагмент из отчета о создании геодезических сетей специального назначения, в том числе СДГС, и каталоги координат пунктов указанных сетей

Приказ
№П/0592

п. 33, 34, 69

Приказ
№П/0082

п. 30, 31, 58

Использование СДГС при выполнении кадастровых работ



В разделе «Заключение Ки» приводятся сведения о дате (периоде) выполнения измерений с использованием пунктов СДГС.

Строки «Дата обследования» и «Сведения о состоянии пункта» не заполняются.

Документ, информирующий о включении пункта СДГС в ФФПД, необходимо приложить в состав МП/ТП

Исходные данные								
Перечень документов, использованных при подготовке межевого/технического плана:								
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения			
1	2	3	4	5	6			
1	Иной документ, содержащий описание объекта, выдан: ФГИС ЕГРН	20.09.2022г.	XX/XXXX/XX XXXXXX	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	-			
2	Иной документ, содержащий описание объекта, выдан: ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД"	20.09.2022г.	XXXX/XXX	Выписка из технического отчета о создании сети специального назначения (Сети ДГС SmartNet Татарстан) на территории Республики Татарстан в МСК-16	Особые отметки: Пункты ДГС			
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования " " 20 г.		
				X	Y	Сведения о состоянии		
1	2	3	4	5	6	наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	Геодезическая сеть специального назначения	КАZN (Казань), тип знака отсутствует	СК кадастрового округа, зона 1 (16.1)	xxxxx	xxxxx	-	-	-
2. Сведения об использованных средствах измерений:								
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки				
1	2	3		4				
1	Аппаратура геодезическая спутниковая (прибор пункта СДГС)	xxxxx		№xxxxx от 11.11.2021г., действительно до				
2	Аппаратура геодезическая спутниковая	xxxxx		№xxxxx от 11.11.2021г., действительно до				



Вариант заполнения раздела «Схема геодезических построений»

