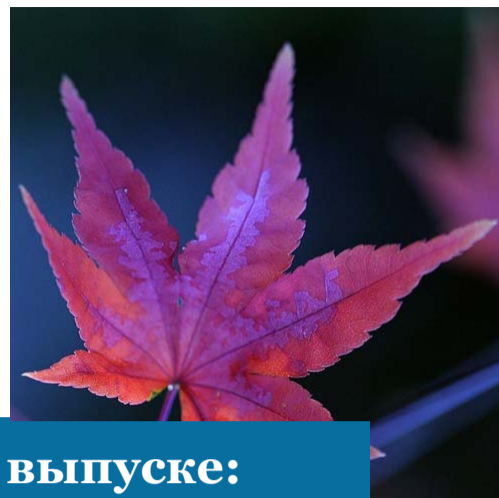


Дайджест

кадастрового инженера



2021-11



В этом выпуске:

**Обзор изменений
законодательства**

**Практические вопросы
ведения кадастровой
деятельности**

**Полезные инструменты и
сервисы**



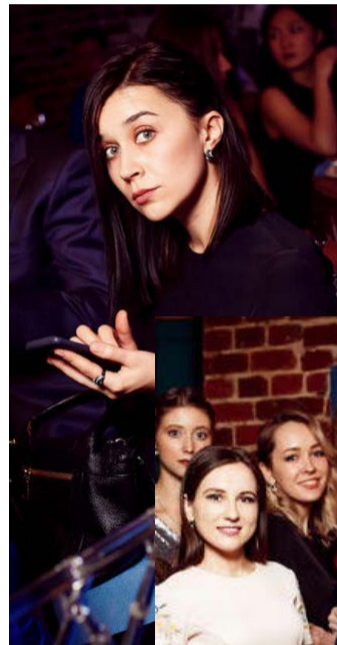
Привет от команды "ТехноКад"!

Вы открыли новый выпуск нашего дайджеста кадастрового инженера.

В этот раз он обрел форму электронного журнала, где мы собрали для вас информацию о последних изменениях законодательства в сфере кадастрового учета и регистрации прав, о влиянии этих изменений на практику ведения кадастровой деятельности и порядок подготовки документов для кадастрового учета.

Мы постарались не просто описать, но и проиллюстрировать эти изменения, поэтому наполнили наш выпуск как короткими видеороликами и презентациями, так и полноценными записями вебинаров по ключевым темам, например, по "гаражной амнистии".

И конечно же, в этом выпуске, как и всегда, мы постарались уделить особое внимание тем инструментам и сервисам, которые выведут ваш бизнес на новый уровень. Поехали!





Краткий обзор основных изменений законодательства в сфере кадастрового учета и регистрации прав

Федеральный закон от 22.12.2020 N 445-ФЗ

О проведении комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств

[Детали](#)

Федеральный закон от 30.12.2020 N 518-ФЗ

О мероприятиях, проводимых ОМСУ, по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, о снятии с учета утраченных ОКСов



[Детали](#)

Федеральный закон от 30.12.2020 N 505-ФЗ

О приватизации земельных участков, находящихся на территории населенных пунктов, включенных в состав ООПТ

[Детали](#)

Федеральный закон от 08.12.2020 N 404-ФЗ

О продлении упрощенного порядка оформления жилых и садовых домов (в том числе на землях для ИЖС и ЛПХ) до 2026 года



[Детали](#)

Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ

О комплексе изменений в положениях 218-ФЗ, упрощающих процедуру ГКУ и ГРП в ряде случаев



[Детали](#)

Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ

"Гаражная амнистия": о порядке оформления прав на гаражи и земельные участки под ними



[Детали](#)

Федеральный закон от 11.06.2021 N 191-ФЗ

О случаях, когда приаэродромная территория не является препятствием для оформления недвижимости

[Детали](#)

Федеральный закон от 01.07.2021 N 275-ФЗ

О внесении изменений в ГрК РФ, упрощающих постановку на кадастровый учет ОКСов, в том числе линейных объектов

[Детали](#)

Федеральный закон от 02.07.2021 N 299-ФЗ

Об упрощенном порядке оформления жилых домов на земельных участках крестьянских (фермерских) хозяйств

[Детали](#)



Федеральный закон от 22.12.2020 N 445-ФЗ

О проведении комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств

23 марта 2021 года вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 445-ФЗ от 22.12.2020г., который дополнил перечень заказчиков комплексных кадастровых работ, установленный Федеральным законом N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

Заказчиками теперь могут выступать не только органы государственной власти и местного самоуправления, но и физические и юридические лица, заинтересованные в проведении комплексных кадастровых работ в отношении принадлежащих им объектов недвижимости, расположенных на определенных территориях.

К таким территориям законом о кадастровой деятельности отнесены:

- территория ведения гражданами садоводства или огородничества;
- территория использования членами гаражного кооператива земельных участков для гаражей;
- территория одного муниципального образования единого элемента планировочной структуры или совокупности элементов, на которой расположены принадлежащие

участникам иного гражданско-правового сообщества объекты недвижимости (товарищества собственников недвижимости, включая земельные участки, на которых размещены здания, сооружения и объекты незавершенного строительства).

Итоговым документом при проведении ККР является карта-план территории, в котором можно одновременно:

- уточнить и образовать земельные участки (включая земельные участки общего пользования);
- установить или уточнить местоположение на земельных участках зданий, сооружений (кроме линейных объектов) и объектов незавершенного строительства;
- исправить реестровые ошибки в сведениях о местоположении границ в отношении всех объектов, расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов.



Федеральный закон от 30.12.2020 N 518-ФЗ

О мероприятиях, проводимых ОМСУ, по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, о снятии с учета утраченных ОКСов

29 июня 2021 г. вступил в силу Федеральный Закон №518-ФЗ от 30.12.2020г., который наделил органы местного самоуправления новыми полномочиями по внесению в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных земельных участков и объектов капитального строительства.

Цель принятия закона - наполнение ЕГРН сведениями о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости для более точного исчисления налога на недвижимое имущество и, в конечном счёте, увеличения налоговых поступлений в бюджеты всех уровней.

Мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов будут осуществляться в отношении не всех объектов недвижимости (ОН), а только ранее учтенных, у которых отсутствуют зарегистрированные права, в частности: земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений.

При этом за правообладателями ранее учтенных ОН сохраняется возможность самостоятельного оформления прав на объекты.

Теперь у ОМСУ появляются полномочия по снятию ранее учтенных ОКС с ГКУ на основании собственного акта осмотра, подтверждающего прекращение существования объекта.

Кто участвует в процессе по выявлению правообладателей ранее учтенных ОН?

- сотрудники ОМСУ (ГО, МР, городских и сельских поселений, внутригородских районов), которые будут проводить данную работу;
- правообладатели ОН, которые так или иначе будут задействованы в процессе (либо самостоятельно будут обращаться в Росреестр за оформлением прав, либо участвовать в возражениях относительно выявленных сведений о нем, как о правообладателе);
- Росреестр, который выполняет в том числе и роль контролирующего органа по реализации изменений в законодательстве;
- различные ведомства и органы, в которых может содержаться информация об объектах и правообладателях, к ним относятся в том числе БТИ, ЗАГСЫ, МВД, нотариусы, ПФР, оператор ФИАС, ФНС.

Они обязаны предоставить по запросу ОМСУ информацию, которая содержится в данных органах.

Согласно методическим рекомендациям Росреестра (письмо Росреестра №01-3974-ГЕ/21 от 28.05.2021), в начале работ ОМСУ запрашивают в Управлении Росреестра по субъекту РФ перечень ранее учтенных объектов недвижимости, у которых в ЕГРН отсутствует информация о правообладателях. В ряде регионов Росреестр в инициативном порядке выгрузил такие перечни и разослал их в муниципальные образования. Далее следует направление запросов в смежные ведомства, анализ поступивших ответов, и, в случае наличия непротиворечивой информации, принятие решения о выявлении собственника и внесение в ЕГРН информации о нем (регистрация права).

Федеральный закон от 30.12.2020 N 505-ФЗ

О приватизации земельных участков, находящихся на территории населенных пунктов, включенных в состав ООПТ

10 января 2021 года вступил в силу Федеральный закон № 505-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Согласно статье 3¹ (Особенности регулирования земельных и градостроительных отношений в населенных пунктах в составе особо охраняемых природных территорий) населенные пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (исключение - государственные природные заповедники), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории особо охраняемых природных территорий.

В случае зонирования особо охраняемой природной территории населенные пункты включаются в состав функциональных зон, режим которых допускает осуществление хозяйственной деятельности.

Оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения, не ограничивается.

Такие земельные участки могут находиться по основаниям, предусмотренным законом, в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, собственности граждан или юридических лиц либо относиться к земельным

участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Использование земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории, должно осуществляться с учетом режима особой охраны этой особо охраняемой природной территории. Градостроительный регламент применительно к территории такого населенного пункта устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящим Федеральным законом. Положением об особо охраняемой природной территории могут устанавливаться требования к градостроительному регламенту.

Указанные положения не распространяются на особо охраняемые природные территории, полностью расположенные в границах населенного пункта, а если особо охраняемая природная территория расположена на территории населенного пункта частично, в отношении той ее части, которая расположена в границах населенного пункта.

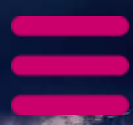
Кроме того, данные положения применяются к тем населенным пунктам, сведения о границах которых были внесены в ЕГРН.

Дополнительные разъяснения по порядку применения данного закона были представлены в Письме Росреестра N 11-4483-ОС/21, Минприроды России N 01-15-53/17177, Минстроя России N 24974-ИФ/08, Росимущества N ВЯ-10/19630 от 17.06.2021

"О порядке применения отдельных положений Федерального закона от 30.12.2020 N 505-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"".



Скачать письмо



Федеральный закон от 08.12.2020 N 404-ФЗ

О продлении упрощенного порядка оформления жилых и садовых домов (в том числе на землях для ИЖС и ЛПХ) до 2026 года

19 декабря 2020 года вступил в силу Федеральный закон №404-ФЗ "О внесении изменений в статью 70 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Ч. 12 ст. 70 ФЗ-218, описывающая упрощенный порядок оформления прав на садовые и жилые дома, действует до 1 марта 2026 года.

Помимо продления срока действия "дачной амнистии", еще одним существенным изменением согласно 404-ФЗ стало распространение действия ч.12 ст. 70 ФЗ-218 на жилые дома, возведенные (возводимые) на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства, если указанные здания соответствуют параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ.

Поскольку на тему того, что можно и что нельзя делать при "дачной амнистии" существует большое количество вопросов после выхода в свет 404-ФЗ, Росреестр выпустил дополнительное письмо от 05.03.2021 N 14-1578-ГЕ/21 "О применении отдельных положений действующего законодательства с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 08.12.2020 N 404-ФЗ" с ответами на самые интересные и важные вопросы.

Вопрос:

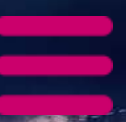
Уполномочены ли регистраторы осуществлять проверку на соблюдение минимальных отступов от границ земельного участка?

Ответ:

Полномочия по проверке соблюдения застройщиками предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, законодателем отнесены к компетенции уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по причине несоблюдения минимальных отступов от границ земельных участков, в том числе со ссылкой на несоблюдение положений указанных выше строительных норм и правил или свода правил, выходит за рамки данного основания - превышает пределы правовой экспертизы, в том числе при реализации положений части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ.

Основным предметом проверки в соответствии с пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, исходя из его содержания, является соответствие объекта капитального строительства виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), иными словами в соответствии с п.22 ч. 1 ст. 26 ФЗ-218 регистратор должен проверить такие характеристики как назначение и (или) вид разрешенного использования созданного (создаваемого) объекта недвижимости.



Федеральный закон от 08.12.2020 N 404-ФЗ

О продлении упрощенного порядка оформления жилых и садовых домов (в том числе на землях для ИЖС и ЛПХ) до 2026 года

Вопрос:

Нужно ли подавать уведомление о планируемом строительстве или реконструкции в отношении жилого дома, возведенного на землях для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта?

Ответ:

Застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять права на жилой или садовый дом, строительство которого начато или осуществлено (закончено) до или после 04.08.2018, до или после 19.12.2020: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьями 51.1 и частями 16 - 21 статьи 55 ГрК или статьей 16 Закона N 340-ФЗ.

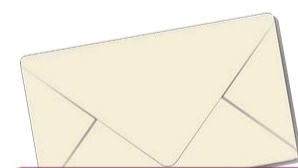
При оформлении прав в упрощенном порядке без уведомлений на основании декларации орган регистрации прав при проведении правовой экспертизы должен убедиться в соответствии возведенного объекта недвижимости (сведений о нем в представленных документах) требованиям к параметрам объектов недвижимости, установленных федеральным законом (пункт 39 статьи 1 ГрК, часть 1 статьи 23 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ), пункт 2 статьи 4

Федерального закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

Однако при установлении соответствия возведенного объекта недвижимости указанным выше требованиям на момент осуществления учетно-регистрационных действий основания для приостановления (по причине наличия в органе регистрации прав сведений о несоответствии построенного (реконструированного) объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности) отсутствуют.

При выборе упрощенного порядка оформления прав в соответствии с ч.12 ст.70 ФЗ-218 представление в орган регистрации прав каких-либо уведомлений (в том числе уведомления о соответствии построенного объекта) не требуется.

Уведомительный порядок в данном случае позволяет правообладателю получить уверенность в том, что его объект точно соответствует нормам законодательства.



[Скачать письмо](#)



Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ

О комплексе изменений в положениях 218-ФЗ, упрощающих процедуру ГКУ и ГРП в ряде случаев

Изменения, содержащиеся в ФЗ-120 настолько объемные, что полностью вникнуть в них можно, наверное, только заново изучив положения ФЗ-218 в целом. Мы же остановимся в рамках данной статьи на наиболее ярких и важных моментах, влияющих на практику работы кадастрового инженера.

Расширен перечень лиц, имеющих право обращаться с заявлением о кадастровом учете и регистрации прав.

Ликвидирован огромный пробел в законе и теперь при подаче заявления о снятии с учета прекративших существование ОКСов заявителями могут быть:

- собственник земельного участка, на котором были расположены **прекратившие существование** здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или его правоспособность прекращена в связи со смертью и право на данные объекты недвижимости не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

- орган государственной власти или орган местного самоуправления - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица) или

правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данные объекты недвижимости не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

- принявший наследство наследник физического лица, которому согласно записям в Едином государственном реестре недвижимости до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, помещение или машино-место в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс.

Кроме того, в перечень возможных заявителей (в различных случаях) добавлены:

- лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельные участки, образованные в результате раздела таких земельных участков или в результате объединения с другими земельными участками;

- нотариус или его работник, уполномоченный в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, - при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки, в результате которой образованы новый объект недвижимости либо несколько новых объектов недвижимости;



Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ

О комплексе изменений в положениях 218-ФЗ, упрощающих процедуру ГКУ и ГРП в ряде случаев

- орган государственной власти или орган местного самоуправления, на которые на основании федерального закона возложена обязанность по образованию земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, - при государственном кадастровом учете земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах;

- лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или в безвозмездное пользование (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет), - при государственном кадастровом учете земельного участка в соответствии со статьей 43 218-ФЗ;

- лицо, обладающее объектом недвижимости на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, доверительного управления либо аренды или безвозмездного пользования (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет), - при государственном кадастровом учете в отношении здания, сооружения, помещения или машино-места в них, объекта незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на указанном праве;

- **правообладателя здания, сооружения или земельного участка - при государственном кадастровом учете в связи с выбором таким правообладателем вида разрешенного использования указанного объекта недвижимости, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования;**

- лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или в безвозмездное пользование, - при государственном кадастровом учете в связи с разделом или объединением земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

- орган государственной власти или орган местного самоуправления - при снятии с государственного кадастрового учета земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, который не предоставлен гражданам или организациям и на котором отсутствуют здания, сооружения, либо **при снятии с государственного кадастрового учета** земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, который не предоставлен гражданам или организациям, при наличии на указанном земельном участке зданий, сооружений, принадлежащих на праве собственности или ином вещном праве гражданам или организациям, в случае, если границы такого земельного участка не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, с согласия указанных лиц.



Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ

О комплексе изменений в положениях 218-ФЗ, упрощающих процедуру ГКУ и ГРП в ряде случаев

Дополнительно отмечено, что с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права, возникающего с момента государственной регистрации, на объект недвижимости, который приобретает в общую долевую собственность, обращаются все лица, которые приобретают такой объект в общую долевую собственность. Если иное не установлено федеральным законом,

с заявлением о государственном кадастровом учете изменений сведений об объекте недвижимости, находящемся в общей долевой собственности, обращаются все лица, в собственности которых такой объект находится.

Среди других нововведений наиболее важными являются следующие положения:

1. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования. **Максимально допустимый размер машино-места не ограничивается.**

2. В случае, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года здания, сооружения, объекта незавершенного строительства осуществляется исключительно для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки указанного технического плана **не требуется** использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также **включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.**

3. Доступ теперь будет проверяться не только для образуемых или измененных участков, а для всех участков в целом.

4. Заявление о кадастровом учете не требуется подавать повторно, если отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав **признан судом незаконным** (не соответствующим основаниям, указанным в настоящем Федеральном законе) и в решении суда указано на необходимость осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, указанные действия осуществляются без подачи заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению в соответствии с законом и поступившего в орган регистрации прав, и документов, ранее помещенных в реестровое дело (в том числе межевого плана, технического плана, акта обследования).

В течение трех рабочих дней со дня поступления такого решения суда государственный регистратор прав обязан уведомить заявителя по указанному в данном заявлении адресу о поступлении такого решения суда и сроке окончания осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.



Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ

О комплексе изменений в положениях 218-ФЗ, упрощающих процедуру ГКУ и ГРП в ряде случаев

5. В случае, если необходимость осуществления государственного кадастрового учета установлена решением суда и такое решение суда либо решение суда, разрешившее спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не обязывающее орган регистрации прав осуществить государственный кадастровый учет, содержит необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости основные сведения об объекте недвижимости, в том числе **сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке**, а также соответствует методам их определения, установленным органом нормативно-правового регулирования,

представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется.

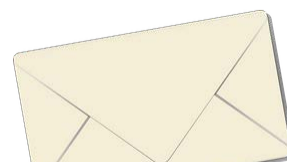
6. После государственной регистрации права собственности на здание, сооружение допускается снятие с учета всех помещений и (или) машино-мест, расположенных в таких здании, сооружении, на основании заявления собственника здания, сооружения.

При этом представление акта обследования не требуется.

7. Акт обследования также не требуется, если в результате проведения реконструкции здания или сооружения, некоторые учтенные в них помещения прекратили свое существование.

8. Уточнен порядок осуществления кадастрового учета многоквартирных домов, строительство которых осуществляется очередями. Если в

соответствии с проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрены его строительство, реконструкция этапами, каждый из которых представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства, то в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документов в результате ввода в эксплуатацию первого этапа строительства, реконструкции осуществляются государственный кадастровый учет или государственный учет и государственная регистрация прав на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства. В случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета документов в результате ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также государственный кадастровый учет всех созданных помещений и (или) машино-мест. В этом случае в технический план объекта недвижимости вносятся характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости. Разъяснения по вопросу постановки на учет объектов капитального строительства очередями поступили совсем недавно в виде письма Росреестра от 22.10.2021 № 14-15043/21@.



Скачать письмо





Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ

О комплексе изменений в положениях 218-ФЗ, упрощающих процедуру ГКУ и ГРП в ряде случаев

8. Не требуется подготовка технического плана на часть здания или сооружения для регистрации договора аренды, если все помещения в здании или сооружении проходили процедуру кадастрового учета и в договоре аренды здания указано на возможность пользования частью здания, представляющей собой одно или несколько смежных помещений.

В случае передачи в аренду части земельного участка, здания, сооружения государственная регистрация прекращения права на здание, сооружение и снятие таких здания, сооружения с государственного кадастрового учета не осуществляются.

вступления в силу настоящего Федерального закона был осуществлен государственный кадастровый учет хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места, расположенных в таком многоквартирном доме, или если государственный кадастровый учет такого многоквартирного дома был осуществлен без государственного кадастрового учета помещений или машино-мест в нем. Условие не распространяется на многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию с 13 июля 2015 года.

10. При внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о здании с видом разрешенного использования "общежитие" в кадастре недвижимости указывается назначение такого здания - "нежилое".

11. При представлении лицом, указанным в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника здания, сооружения, либо его законным представителем заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о наименовании данных здания, сооружения или помещения либо об изменении такого наименования (если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения) такие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления. При этом такие сведения в данном заявлении должны быть указаны в отношении:

1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;



Смотреть

9. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещение (помещения) или машино-место (машино-места) в многоквартирном доме могут осуществляться **при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таком многоквартирном доме** в случае, если до дня



Федеральный закон от 30.04.2021 N 120-ФЗ

О комплексе изменений в положениях 218-ФЗ, упрощающих процедуру ГКУ и ГРП в ряде случаев

2) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

3) автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.

12. Орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае представления заявления о государственной регистрации прав в связи с совершенной им с физическим или юридическим лицом сделкой, указанной в части 2 настоящей статьи, в форме документа на бумажном носителе осуществляет перевод документа в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа. Изготовленный должностным лицом органа государственной власти или органа местного самоуправления электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы.

В статье 13 ФЗ-120 также зафиксированы изменения, вносимые в закон "О кадастровой деятельности" 221-ФЗ. Они расширяют полномочия кадастровых инженеров в части подачи заявлений на ГКУ и ГРП. Эти положения рассмотрим детально чуть позже.

[Перейти](#)



Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ

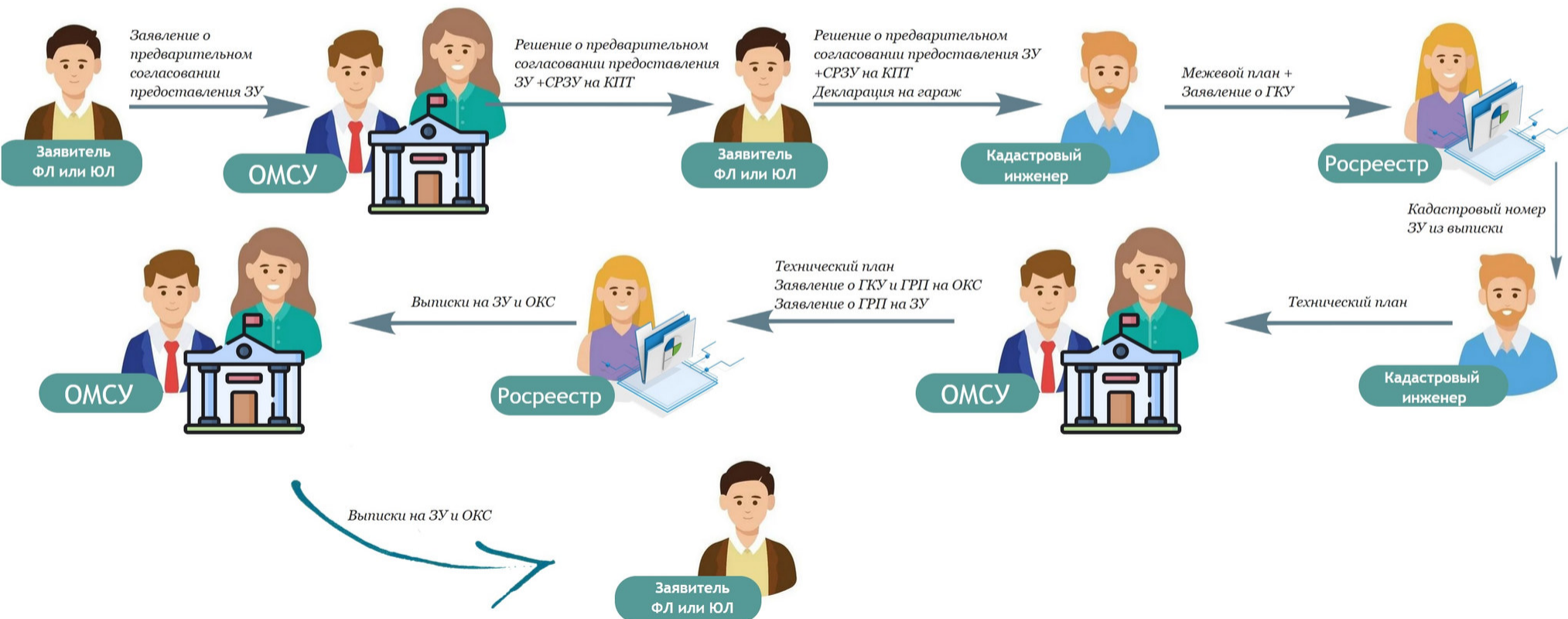
"Гаражная амнистия": о порядке оформления прав на гаражи и земельные участки под ними

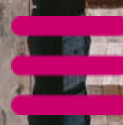
С 1 сентября этого года вступила в силу "гаражная амнистия". Это значит, что гаражи и земельные участки под ними теперь можно зарегистрировать по упрощенной схеме. Граждане получили возможность бесплатно оформить в собственность земельные участки под гаражами. Срок действия "гаражной амнистии" – 5 лет, то есть до сентября 2026 года.

Отсутствие правового статуса у гаражей, построенных до введения в действие градостроительного кодекса, не давало гражданам законно распоряжаться ими, поэтому и была разработана "гаражная амнистия". Этот закон поможет вернуть гаражи в официальный оборот и даст возможность гражданам узаконить свои права даже в том случае, если документов недостаточно для стандартной регистрации.

Действие закона распространяется на одноэтажные гаражи без жилых помещений, построенные до 2005 года. Земельные участки под гаражами должны быть в собственности государства, муниципалитета. "Гаражной амнистией" смогут воспользоваться также наследники и граждане, купившие гараж у владельца.

Общая цепочка с минимальным количеством взаимодействий





Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ

"Гаражная амнистия": о порядке оформления прав на гаражи и земельные участки под ними

Для упрощённой регистрации гаража и земельного участка надо подать заявление и приложить к нему любой документ, подтверждающий владение гаражом. Подойдёт, например, документ о членстве в гаражном кооперативе, о технической инвентаризации или оплаченные счета за коммунальные услуги, связанные с использованием гражданином гаража.

Технический план на гараж подготавливается на основании декларации об объекте недвижимости. Как заполнить эту декларацию?

- Реквизит 1.2: Назначение здания – гараж.
- Реквизит 4: Кадастровый номер – кадастровый номер ЗУ, на котором расположен гараж.
- Реквизит 8: Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости – решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка с указанием номера и даты этого решения.

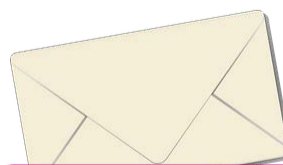
Вопросов по "гаражной амнистии" предостаточно. Мы сделали свой сборник вопросов и ответов, ссылку на который Вы найдете под видео нашего вебинара (справа на этой же странице).

Однако часть вопросов чуть позже рассмотрел и сам Росреестр в своем письме от 08.10.2021 № 11-01640/21 (ссылка на него чуть ниже).

Выделим отдельно разъяснения по процедуре изменения вида объекта с «помещения» на «здание» с назначением «гараж», предусмотренной ч.1 ст.18 79-ФЗ. Согласно письму Росреестра от 03.08.2021 № 01-5931-ГЕ/21 изменение вида объекта в ЕГРН осуществляется на основании заявления без представления технического плана здания.

В заявлении о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество по форме, приведенной в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310, рекомендуется:

- в реквизите 4 в числе прочего в графе «Дополнительная информация» указывать «здание с назначением – «гараж»»;
- в реквизите 5 отмечать строки «учет изменений в связи с: приведением вида объекта недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства»;
- в реквизите 8.1 отмечать графу «представителем, действующим на основании федерального закона»;
- в реквизите 8.1.2 заполнять соответствующие сведения об органе, представляющем заявление, – в случае представления заявления исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренным статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, по месту нахождения такого гаража;
- в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «в силу части 1 статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»».



Скачать письмо





Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ

"Гаражная амнистия": о порядке оформления прав на гаражи и земельные участки под ними

До момента доработки ФГИС ЕГРН в части возможности изменения вида объекта с «помещение» на «здание» и указания его назначения – «гараж», в результате рассмотрения такого заявления изменение вида объекта будет удостоверено выпиской на ПОМЕЩЕНИЕ, в которой в поле «Наименование» будет указана отметка «Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «гараж» в силу части 1 статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Когда ФГИС ЕГРН будет доработана, в отношении всех объектов недвижимости, содержащих в сведениях ЕГРН такую отметку, будет изменён вид объекта с «помещение» на «здание».



Схемы



Вебинар



Вопрос-ответ



Федеральный закон от 11.06.2021 N 191-ФЗ

О случаях, когда приаэродромная территория не является препятствием для оформления недвижимости

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 01.07.2017 г. для оформления прав на объекты, расположенные в пределах приаэродромной территории требуется согласование с Росавиацией и наличие санитарно-эпидемиологического заключения. Данная процедура является труднореализуемой, а в некоторых регионах и вовсе неосуществимой.

В целях снятия указанных административных барьеров при оформлении прав на "бытовую недвижимость" - жилые и садовые дома, а также вспомогательные для них объекты, расположенные в границах приаэродромной территории на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд был принят Федеральный закон от 11 июня 2021 г. N 191-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". 1 июля 2021 г. он вступил в силу. Иными словами, закон направлен на устранение препятствий, возникавших ранее при постановке на кадастровый учет и регистрации прав в отношении объектов недвижимости, фактически попадающих под действие "дачной амнистии".

Теперь необходимость согласования с Росавиацией и Роспотребнадзором определяется тем, когда установлена приаэродромная территория и количеством ее подзон.

До установления с первой по шестую подзон приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах приаэродромных территорий или полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
- 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;
- 3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации. В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный



Федеральный закон от 11.06.2021 N 191-ФЗ

О случаях, когда приаэродромная территория не является препятствием для оформления недвижимости

Если до 1 июля 2021 года седьмая подзона приаэродромной территории аэродромов, введенных в эксплуатацию до указанной даты, не была установлена, использование земельных участков в целях, предусмотренных ограничениями, определенными в соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, в границах приаэродромных территорий или в границах полос воздушных подходов, установленных до 1 января 2021 года, осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, то есть в том числе и приаэродромных территорий, установленных до 1 июля 2017 года, при отсутствии в их составе установленных шести или семи подзон, получение согласования Росавиации, а также санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора не требуется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд. После установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, использование земельных участков, указанных в настоящей части, и созданных на них объектов недвижимости, строительство новых объектов недвижимости осуществляются в соответствии с ограничениями, установленными в границах таких территорий, с

учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами.

В случае, если до 1 июля 2021 года седьмая подзона приаэродромной территории аэродромов, введенных в эксплуатацию до указанной даты, не была установлена, седьмая подзона приаэродромной территории таких аэродромов подлежит установлению до 1 января 2025 года в соответствии с требованиями статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.

Разъяснения Росреестра на эту тему смотрите в приложенном письме от 02.07.2021 N 11-4975-АБ/21 "О применении Федерального закона от 11 июня 2021 г. N 191-ФЗ".



Скачать письмо



Федеральный закон от 01.07.2021 N 275-ФЗ

О внесении изменений в ГрК РФ, упрощающих постановку на кадастровый учет ОКСов, в том числе линейных объектов

1 сентября 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2021 N 275-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 5 этого законодательного акта вносит ряд изменений в ФЗ-218.

Как и раньше, сведения о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Однако представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в настоящей части документации (копий такой документации) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации.

Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

Практически все то же самое справедливо и для помещений с машино-местами.

Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, либо на основании проекта перепланировки и акта



Федеральный закон от 01.07.2021 N 275-ФЗ

О внесении изменений в ГрК РФ, упрощающих постановку на кадастровый учет ОКСов, в том числе линейных объектов

Представление в качестве приложения к техническому плану помещения, машино-места проектной документации (копий такой документации), проекта перепланировки (копии такого проекта) не осуществляется.

В техническом плане указываются сведения о таких документации, проекте. Сведения из такой документации, проекта включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

Стоит отметить, что данным законом были скорректированы и основания для приостановления кадастрового учета в отношении объектов капитального строительства. ФЗ-275 не только скорректировал некоторые нормы, введенные в прошлом году ФЗ-202, но и дополнил их новыми положениями.

Теперь орган регистрации прав четко сформулировал позицию о допустимых расхождениях в площади здания, сооружения между значениями, указанными в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (и как следствие в соответствующем ему техническом плане здания, сооружения, не являющегося линейным объектом) и разрешением на строительство.

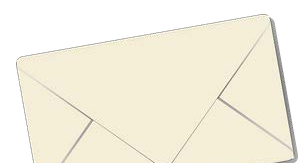
Расхождение в площади допустимо, но не более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство.

Аналогичная норма добавлена и для линейных объектов в отношении их протяженности.

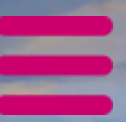
Протяженность, указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, техническом плане, может отличаться от протяженности, указанной в разрешении на строительство, но не более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство.

Еще одним положительным нововведением при осуществлении кадастрового учета линейных объектов стала норма, согласно которой несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не является препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Это касается линейных объектов, введенных в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года N 252-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". Сведения о таких объектах указываются в техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Дополнительные разъяснения приведены в письме Росреестра от 28.07.2021 N 13/1-5758-АБ/21 "О применении законодательства в связи с вступлением в силу отдельных положений Федерального закона от 01.07.2021 N 275-ФЗ".



Скачать письмо



Федеральный закон от 02.07.2021 N 299-ФЗ

Об упрощенном порядке оформления жилых домов на земельных участках крестьянских (фермерских) хозяйств

Этот закон вступит в силу 1 марта 2022 года. И он снова о "дачной амнистии", но в отношении "домов для фермеров", или иными словами в отношении жилых домов, расположенных на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятых сельскохозяйственными угодьями, используемыми крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности.

Новые нормы разрешают строительство, реконструкцию и эксплуатацию одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25% от площади земельного участка.

Важным условием является то, что образование одного или нескольких земельных участков из земельного участка, на котором расположен "дом для фермера", в случаях, если это приводит к уменьшению площади исходного земельного участка, не допускается, за исключением случаев, связанных с изъятием земельного участка (земельных участков) для государственных и муниципальных нужд.

Ограничивающими факторами для размещения "домов для фермера" могут стать законы субъектов Российской Федерации, определяющие перечень муниципальных образований, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности.



Практикум кадастрового инженера

Электронные заявления о ГКУ и ГРП

Случаи, при которых кадастровый инженер может подавать заявление о ГКУ и ГРП от своего имени без доверенности

Детали

Вопросы согласования границ

Как получить в выписках из ЕГРН контактные данные правообладателей смежных земельных участков для проведения согласования

Детали

Заявление заинтересованного лица

Об исправлении ошибок в данных ЕГРН о категории, виде разрешенного использования и иных дополнительных сведениях через внесение изменений по инициативе заинтересованного лица

Детали

Какие объекты можно уточнить частично?

Обо всех случаях, когда и как это возможно

Детали

Бесхозные объекты недвижимости

Какие документы нужны

Детали

Эффективная работа с помощью "ТехноКад-Экспресс"

Полезные инструменты

Детали



Электронные заявления о ГКУ и ГРП

Случаи, при которых кадастровый инженер может подавать заявление о ГКУ и ГРП от своего имени без доверенности

Благодаря ФЗ-120, дополнившему ст. 36 ФЗ-221 "О кадастровой деятельности" частью 2.1, кадастровый инженер получил возможность в ряде случаев быть представителем заявителя при подаче заявлений о кадастровом учете и регистрации прав без оформления нотариальной доверенности.

Условие: в договоре подряда на выполнение кадастровых работ должно быть отмечено, что кадастровый инженер уполномочен подать документы для кадастрового учета самостоятельно.

Мы сделали обобщенный обзор статьи 15 ФЗ-218, который можно посмотреть в нашей отдельной презентации по ссылке ниже. В ней перечислены те случаи, при которых кадастровый инженер может обращаться с заявлением о ГКУ и ГРП без нотариальной доверенности.

ГКУ + ГРП	Только ГКУ	Только ГРП
Созданный, создаваемый ОКС, ЕНК: <ul style="list-style-type: none">... собственник ЗУ... лицо, использующее ЗУ на условиях сервитута, публичного сервитута... лицо, которому предоставлено право на использование земель или ЗУ, находящихся в государственной или муниципальной	Созданный или реконструированный ОН: <ul style="list-style-type: none">... уполномоченные ОГВ/ОМС или организация по гос. управлению использованием атомной энергии... Роскосмос Прекративший существование объект недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН:	Возникновение или прекращение права: <ul style="list-style-type: none">... лицо, право которого на объект недвижимости возникает или прекращается Регистрация ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения:

Какие документы вместо нотариальной доверенности подтверждают полномочия кадастрового инженера в установленных законом случаях:

1. договор подряда на выполнение кадастровых работ;
2. справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица;
3. документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.

Подать заявление об осуществлении учетных действий или о предоставлении дополнительных документов в орган регистрации прав кадастровый инженер может и в электронном виде, подписав его своей ЭП, на официальном сайте или с помощью современных информационных технологий для взаимодействия с органом регистрации прав.

В «ТехноКад-Экспресс» для этого достаточно заполнить в Заявлении сведения о правообладателе, а кадастрового инженера указать в качестве его представителя. В разделе «Доверенность от правообладателя» прикрепляются документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера.

Но если с подписанием заявления подписью кадастрового инженера, являющегося представителем правообладателя, все предельно ясно и понятно, то как же обстоят дела с подписанием договора подряда и акта сдачи-приемки работ? Нужно ли при подаче электронного заявления выполнять их подписание правообладателем?



Смотреть

Электронные заявления о ГКУ и ГРП

Случаи, при которых кадастровый инженер может подавать заявление о ГКУ и ГРП от своего имени без доверенности

Как всегда, после появления новой нормы появились разные практики: в одних регионах регистраторы допускали подписание договора и акта только подписью кадастрового инженера, а в других - требовали подписи обеих сторон.

Из-за этого Росреестру пришлось выпустить очередные разъяснения в виде письма от 26 июля 2021 г. № 13/1-5668-АБ/21, в которых он сообщил, что при подаче электронного заявления документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.



Скачать письмо

Что в итоге? С такими разъяснениями новая норма превратилась в абсолютно бессмысленную и не рабочую в части подачи электронных заявлений. Но именно электронное взаимодействие позволяет решить как проблемы кадастровых инженеров с их заказчиками, так и проблемы непосредственно территориальных управлений Росреестра, постоянно сражающихся за улучшение статистических показателей по качеству оказания услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав.

В связи с этим некоторые регионы продолжили принимать заявления от имени кадастрового инженера в установленных законом случаях даже при их подаче в электронном виде, несмотря на то,

В КАКИХ СЛУЧАЯХ КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР МОЖЕТ БЫТЬ ЗАЯВИТЕЛЕМ? ИЗМЕНЕНИЯ 120-ФЗ

ГКУ

Образование земельных участков

1 при подготовке межевого плана в целях образования земельных участков и заказчиком кадастровых работ является либо собственник земельного участка, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с земельным участком образованы новые земельные участки, либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, из которого в результате раздела или объединения образуются новые земельные участки, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование

ГКУ

Уточнение границ земельных участков

2 при подготовке межевого плана в целях уточнения границ земельных участков и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка, границы которого уточняются, либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет

ГКУ + ГРП

3 при подготовке акта обследования и заказчиком кадастровых работ является либо собственник прекратившего существование здания,



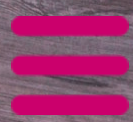
Презентация



Вебинар

что документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера не подписаны подписью заказчика (правообладателя).

Другие регионы попытались найти более легальные пути решения возникшей проблемы и адаптировать новую норму для электронного взаимодействия, не игнорируя при этом разъяснений Росреестра.

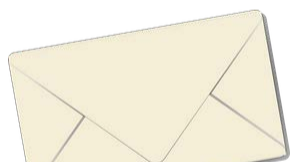


Электронные заявления о ГКУ и ГРП

Случаи, при которых кадастровый инженер может подавать заявление о ГКУ и ГРП от своего имени без доверенности

Так Управление Росреестра по Республике Башкортостан в целях улучшения взаимодействия кадастровых инженеров с органом регистрации прав разработало для своей территории интересную практику. Теперь в Башкирии кадастровый инженер может самостоятельно в установленных законом случаях подать электронное заявление о кадастровом учете и регистрации прав как представитель заказчика кадастровых работ, приложив скан договора подряда и акта приема-передачи, заверенные только электронной подписью кадастрового инженера. Заявление будет рассмотрено, если при этом кадастровый инженер не позднее следующего рабочего дня после подачи электронного заявления предоставил в МФЦ оригиналы документов, подтверждающие его полномочия. Оригиналы договора и акта в виде дополнительных документов к основному заявлению через МФЦ подает сам кадастровый инженер.

Свою позицию Управление Росреестра по Республике Башкортостан изложило в своем письме, ознакомиться с которым можно по ссылке ниже.



[Скачать письмо](#)

Управление Росреестра по Республике Башкортостан рекомендует в договор подряда в раздел «Права и обязанности» добавлять следующую фразу:

«В соответствии с частью 2.1 статьи 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер без доверенности представляет документы, подготовленные в результате кадастровых работ, в орган регистрации прав».

Важно отметить, что согласно позиции этого же Управления Росреестра, если договор заключается с юридическим лицом, то справка с места работы для кадастрового инженера не нужна, при условии указания в договоре ФИО того кадастрового инженера, который непосредственно будет заниматься выполнением кадастровых работ. Документом же, подтверждающим согласие заказчика работ с их результатом, является акт приема-передачи (или сдачи-приемки) результатов кадастровых работ.

Межевой или технический план может меняться, если, например, по первому переданному в Росреестр пакету документов было вынесено решение о приостановлении кадастрового учета. Внесенные в межевой или технический план изменения для снятия приостановления могут требовать оформления с заказчиком нового акта приема-передачи результатов кадастровых работ. Для того чтобы избежать повторного оформления акта приема-передачи при незначительных исправлениях в межевом или техническом плане лучше предусмотреть специальную фразу о согласии заказчика с возможным изменением данных в межевом плане, если это не несёт изменения основных характеристик объекта недвижимости или вида разрешённого использования. Управление Росреестра по Республике Башкортостан рекомендует указывать следующую фразу:



Электронные заявления о ГКУ и ГРП

Случаи, при которых кадастровый инженер может подавать заявление о ГКУ и ГРП от своего имени без доверенности

«Согласен с содержанием изменений межевого (технического) плана, если [это] не влечет изменений основных характеристик объекта недвижимости и вида разрешенного использования».

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров» на заседании Президиума Национального объединения от 20.09.2021 № 08/21 утвердила типовые формы договоров подряда и актов сдачи-приемки работ. Скачать их можно по ссылкам ниже.

посещать МФЦ, сэкономить время и сохранить репутацию.

Если кратко, то самостоятельно обратившись в МФЦ с оригиналом договора подряда или отправив заказчика не только с диском, но и с документом, в котором указано, что кадастровый инженер имеет право самостоятельно обращаться с заявлениями о ГКУ и ГРП, вы получите возможность абсолютно легально подавать дополнительные документы в электронном виде.



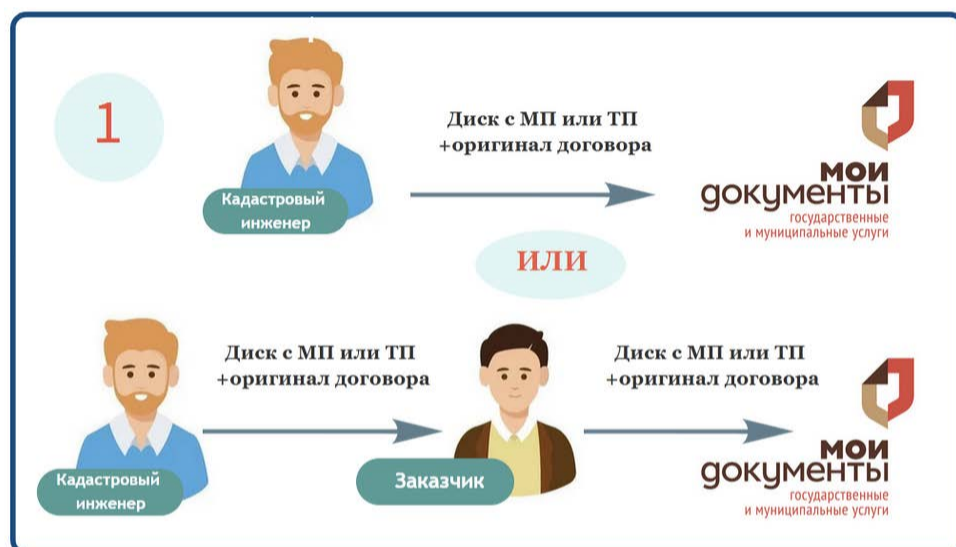
Межевой план



Технический план



Акт обследования



Рекомендуем ознакомиться с нашим вебинаром на рассмотренную тему.

Дополнительно обращаем внимание, что текущая норма, разрешающая кадастровому инженеру самостоятельно обращаться с заявлением о ГКУ и ГРП при наличии договора на выполнение кадастровых работ, возвращает кадастровому инженеру свободу в части направления дополнительных документов. А это значит, что можно не заставлять заказчика лишней раз



Вопросы согласования границ

Как получить в выписках из ЕГРН контактные данные правообладателей смежных земельных участков для согласования

Есть ли хоть один шанс получить в выписках из ЕГРН контактные данные правообладателей смежных земельных участков для проведения согласования?

Изменения в 218-ФЗ достаточно давно наделили кадастрового инженера, производящего кадастровые работы в отношении земельных участков, возможностью запросить необходимые для их выполнения сведения ЕГРН, включая адреса правообладателей земельных участков, в составе выписки об объекте недвижимости (при «классическом» межевании) или кадастрового плана территории (при выполнении комплексных кадастровых работ), если эти данные есть в ЕГРН. Теоретически получить сведения об адресах правообладателей можно, если подать запрос о предоставлении сведений ЕГРН любым известным способом: через МФЦ, по почте или в электронной форме. К запросу должны быть приложены либо копия документа, на основании которого выполняются кадастровые работы, либо копия государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.

Но как всегда и здесь с реализацией новых правил на практике оказалось не все так гладко и просто. Учитывая обозначенные выше изменения в законе, в программе "ТехноКад-Экспресс" в регламенте "Сведения ЕГРН", на вкладке "Общие сведения" была реализована возможность указывать, что запрос формируется от имени кадастрового инженера, но, к сожалению, использования этой опции и приложенного договора на выполнение кадастровых работ оказалось недостаточно для получения нужной информации из ЕГРН.

Не секрет, что все запросы сведений ЕГРН обрабатываются в автоматическом режиме, и очевидно, что сама по себе учетная система ФГИС ЕГРН не может проанализировать приложенный договор. Для предоставления адресов заявка на получение сведений из ЕГРН должна быть обработана вручную. Так что по умолчанию в

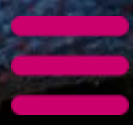
реальной жизни данные об адресах правообладателей смежных участков в выписки не выгружаются.

С кадастровыми планами территории ситуация еще интереснее. Xml-схема этого документа вообще не предусматривает элементов, в которые могут выгружаться сведения об адресах смежников. Так что тут вообще речи об автоматической обработке запросов идти не может.

Интересно, что на вопросы, касающиеся отсутствия в выписках адресов смежников, Росреестр отвечает, что помимо всего прочего в запросе нужно указывать кадастровые номера тех смежных участков, в отношении которых запрашивается информация об адресах.

В общем пока говорить о том, что процедура получения таких сведений проста и полностью автоматизирована, не приходится. Стоит отметить, что в ряде регионов сложились свои порядки по подаче таких запросов. Например, в Омской области к запросу о предоставлении выписки об объекте недвижимости в электронном виде прикладывают еще и печатную версию запроса по форме, установленной Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 21.10.2019 N 678), в которой дополнительно указываются:

- реквизите 1.1 - информация о необходимости предоставления сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на земельный участок зарегистрировано, а также с лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости, в отношении смежных земельных участков с кадастровыми номерами, а также кадастровые номера земельных участков, смежных по отношению к земельному участку - объекту кадастровых работ;



Вопросы согласования границ

Как получить в выписках из ЕГРН контактные данные правообладателей смежных земельных участков для согласования

- в реквизите 6 – наименование и реквизиты прилагаемых к запросу документов, в том числе документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), а также справки с места работы, если кадастровый инженер является работником юридического лица, либо документа, подтверждающего факт внесения сведений об индивидуальном предпринимателе в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей;
- в реквизите 9 указываются основания запроса сведений об адресах правообладателей объектов недвижимости, включая реквизиты документа, на основании которого выполняются кадастровые работы.

После подачи запросов о предоставлении сведений ЕГРН с указанием адресов правообладателей объектов недвижимости, информация о номерах таких запросов дополнительно направляется на электронный адрес филиала органа регистрации прав, выполняющего их обработку.

Сведения об адресе правообладателя предоставляются в виде дополнительных листов к выписке об объекте недвижимости и к кадастровому плану территории и направляются в виде отдельного документа.

Делимся с вами ниже теми формами и правилами, которые действуют в Омской области.



Правила



Заявление на выписку



Заявление на КПТ



Выписка с адресами



КПТ с адресами



Вопросы согласования границ

Как получить в выписках из ЕГРН контактные данные правообладателей смежных земельных участков для согласования

Здесь же обратим ваше внимание на еще одно изменение из ФЗ-120. Теперь акты согласования местоположения границ земельных участков больше не нужно отправлять в уполномоченный орган. Кадастровый инженер или юридическое лицо, работником которого он является, обязаны осуществлять их хранение.

А с 28 октября 2021 года акт согласования можно подготовить в электронном виде при наличии электронных подписей у всех лиц, участвующих в согласовании.

Так что теперь наш сервис удаленной подписи позволит вам в дистанционном режиме согласовать границы с правообладателями земельных участков или органами местного самоуправления.

Другие задачи, которые может решать сервис:

- подписание заявлений на ГКУ и ГРП электронной подписью (как классической подписью на флэш-носителе, так и "облачной" подписью) для их отправки в Росреестр с рабочего места "ТехноКад-Экспресс" или из сервисов "ТехноКад-Муниципалитет", "ТехноКад Онлайн Платформа (ТОП)"
- подписание договоров при заключении сделок
- согласование различных документов с органами власти и местного самоуправления



Локдаун близко...

Как и наши электронные сервисы:

- регистрация заявителей в УЦ
- сервис удаленной подписи
- получение информации из ЕГРН
- отправка заявлений на ГКУ и ГРП
- отправка дополнительных документов



Смотреть



Заявление заинтересованного лица

Об исправлении ошибок в данных ЕГРН о категории, виде разрешенного использования и иных дополнительных сведениях через внесение изменений по инициативе заинтересованного лица

Сколько раз вы сталкивались с ситуацией, когда в ЕГРН содержатся неправильные сведения о категории или виде разрешенного использования?

Часто в такой ситуации выясняется, что ошибочные данные были внесены в межевой план при постановке участка на кадастровый учет. И несмотря на то, что эти сведения попадают в межевой план не из головы кадастрового инженера, а из документов-оснований, включаемых в состав исходных данных и приложений, подобные ошибки, как правило, согласно текущему законодательству все равно классифицируют как реестровые, возлагая всю ответственность на кадастрового инженера и не акцентируя внимания на том, что проверяющие исходный документ сотрудники Росреестра тоже должны нести некоторую ответственность в подобных ситуациях. В результате обычно в таком случае Росреестр идет по жесткому пути и просит подготовить межевой план на исправление реестровой ошибки, выполняя предусмотренную законом процедуру ее исправления. Давайте разберем ситуацию в деталях, чтобы понять, правильно ли это и какие могут быть варианты.

Согласно статье 8 218-ФЗ категория и вид разрешенного использования относятся к дополнительным сведениям об объекте недвижимости, а значит их изменение осуществляется в порядке межведомственного взаимодействия на основании актов органов государственной власти и местного самоуправления. Указанные характеристики вносятся в ЕГРН при первичной постановке на учет. При подготовке межевого плана на исправление ошибки или на уточнение нет возможности исправить эти сведения, так как xml-схема межевого плана и печатная версия этого документа не предусматривают разделов для указанных характеристик при уточнении или исправлении ошибок. По общему порядку к

межевому плану на исправление ошибки кадастровый инженер должен приложить исходный межевой план, в котором эта ошибка была допущена. Нужно ли все это? На самом деле конкретно в случае изменения дополнительных сведений нет, потому что при таком подходе исправление ошибки будет осуществляться сотрудниками Росреестра в ручном режиме, а из представленных межевых планов взять информацию будет невозможно, так как ее просто некуда там внести. И если принимающая сторона в лице Росреестра понимает бессмысленность этих действий и осознает свою роль в возникновении подобных ошибок, то она, конечно же, не будет против хорошего и понятного всем способа исправления дополнительных сведений через подачу заявления от заинтересованного лица. На практике проверено, что это работает.

Выделим 3 случая, когда требуется внести исправления в дополнительные сведения:

- если лицо хочет поменять дополнительные сведения на основании стандартных для данной процедуры документов (например, на основании акта ОГВ или ОМСУ, обычно это делают при изменении вида разрешенного использования или адреса)
- если нужно исправить реестровую ошибку, допущенную в дополнительных сведениях об объекте недвижимости, о которой речь шла выше
- если такие сведения меняются на основании вступившего в законную силу решения суда (здесь можно говорить и о внесении изменений в основные сведения, если такая информация содержится в решении суда, подробнее об этом в ч.4 ст. 58 218-ФЗ).



Заявление заинтересованного лица

Об исправлении ошибок в данных ЕГРН о категории, виде разрешенного использования и иных дополнительных сведениях через внесение изменений по инициативе заинтересованного лица

Для всех трех случаев при электронном взаимодействии может использоваться один и тот же вид заявления - заявление на внесение сведений по инициативе заинтересованного лица.

Поговорим об особенностях его формирования в электронном виде. Что нужно сделать для этого?

Нужно зайти в "ТехноКад-Экспресс" и сформировать пакет в регламенте "Изменение сведений ЕГРН". В редакторе указываются правильные сведения для исправляемой характеристики и прикладывается документ, подтверждающий это значение.

В случае исправления реестровой ошибки, о которой шла речь в начале поста, это может быть тот документ с правильными сведениями о дополнительной характеристике, который использовался при первичной постановке объекта на кадастровый учет и из которого сведения не были правильно перенесены в межевой план.

Если речь идет о внесении изменений в сведения об объекте недвижимости на основании судебного решения, то для обсуждения возможных вариантов работы надо рассмотреть различные ситуации и то, как они обрабатываются Росреестром.

В случае, когда суд признал незаконным отказ Росреестра в государственной регистрации прав или государственном кадастровом учете, орган регистрации рассматривает заявление и решение суда вместе с документами, ранее поданными и помещенными в реестровое дело, в том числе с межевым планом, техническим планом, актом обследования. Заново их предоставлять не требуется.

Если же решение суда содержит информацию о координатах границ земельного участка или другие сведения, подлежащие внесению в ЕГРН, то межевой, технический план или акт обследования не нужен вовсе (ч.4 ст.58 218-ФЗ).

На практике внести сведения в ЕГРН на основании судебного решения в обозначенных случаях можно двумя способами:

- через заявление на учет изменений или исправление реестровой ошибки без приложения межевого или технического плана (форма такого заявления ближе к существующим в законе нормам)
- через процедуру внесения сведений по инициативе заинтересованного лица (такой порядок на практике тоже работает, потому что реально переносить координаты объектов из решения сотрудникам Росреестра придется руками независимо от вида заявления)

Конечно, при необходимости изменения любых сведений ЕГРН на основании судебного решения, нужно получить копию судебного акта, вступившего в законную силу. Закон предусматривает возможность получения этого документа в виде электронного документа или электронного образа с ЭП уполномоченного лица. Для этого необходимо направить соответствующий запрос в адрес суда, сославшись на ч. 3 ст. 214 ГПК РФ, ч.1 ст. 35 ГПК РФ. Такие запросы можно подать через систему ГАС Правосудие, осуществив вход через ЕСИА.



ГАС Правосудие

При отсутствии возможности получения копии решения суда в электронном виде, можно заверить скан-образ этого документа у нотариуса его электронной подписью. Подписи кадастрового инженера на решении суда с точки зрения законодательства недостаточно, хотя некоторые регистраторы на это не обращают внимания и принимают к рассмотрению такие документы.



Заявление заинтересованного лица

Об исправлении ошибок в данных ЕГРН о категории, виде разрешенного использования и иных дополнительных сведениях через внесение изменений по инициативе заинтересованного лица

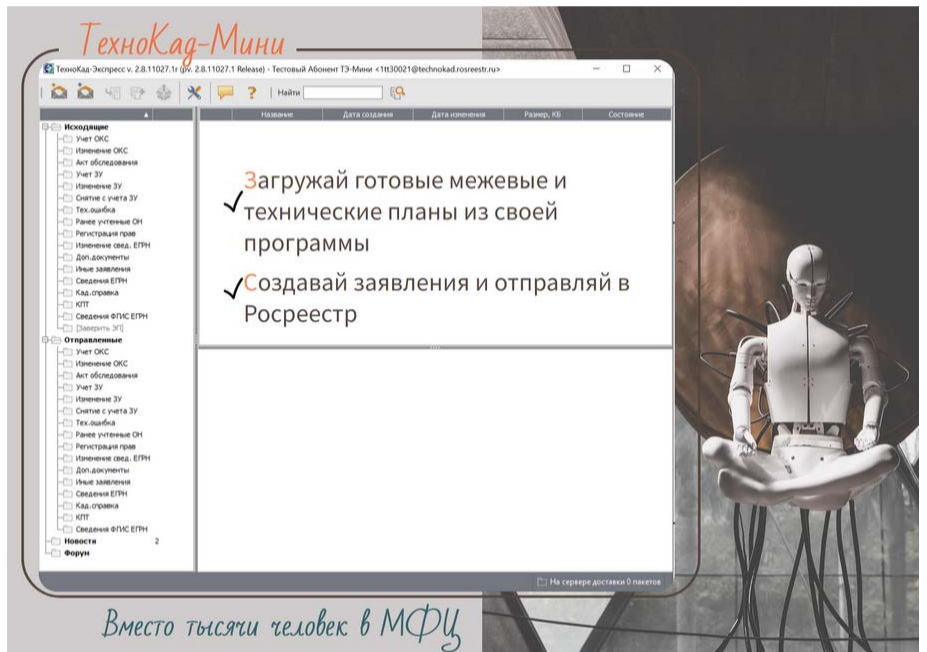
Создаете межевые или технические планы в других привычных вам программах и не хотите их менять, при этом часто сталкиваетесь с задачами, о которых мы пишем?

Присмотритесь к "ТехноКад-Экспресс Мини". Это выгодное по цене решение с необходимым набором функций для электронного взаимодействия с заказчиками и Росреестром, которое позволит работать эффективно и безопасно в дистанционном режиме.

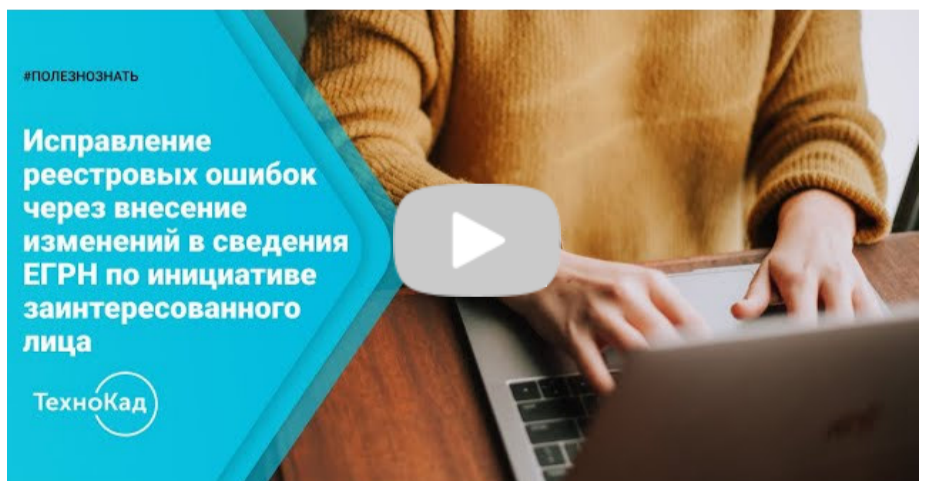
С помощью "ТехноКад-Экспресс Мини" можно:

- осуществлять кадастровый учёт и/или регистрацию прав с приложением МП, ТП из других программ
- досылать дополнительные документы
- использовать сервис заявителей и встроенный сервис удаленной подписи документов
- оплачивать госпошлины через специальный встроенный сервис или использовать при формировании электронных заявлений скан-образы бумажных квитанций об оплате
- вносить изменения в ЕГРН по инициативе заинтересованного лица
- запрашивать массово информацию из ЕГРН и информационного ресурса, в том числе получать копии документов, на основании которых внесены сведения об объекте недвижимости в ЕГРН.

Подробнее о формировании с помощью "ТехноКад-Экспресс Профессиональный" заявления о внесении в ЕГРН сведений по инициативе заинтересованного лица смотрите в прикрепленном видео.



Подробнее о Мини



Смотреть



Какие объекты можно уточнять частично? Обо всех случаях, когда и как это возможно

Земельные участки

Землепользования

Условие:

Только если в МП участок описывается как смежный в элементе SpecifyRelatedParcel (уточняются только границы без изменения площади с помощью элемента ChangeBorder)

Правила:

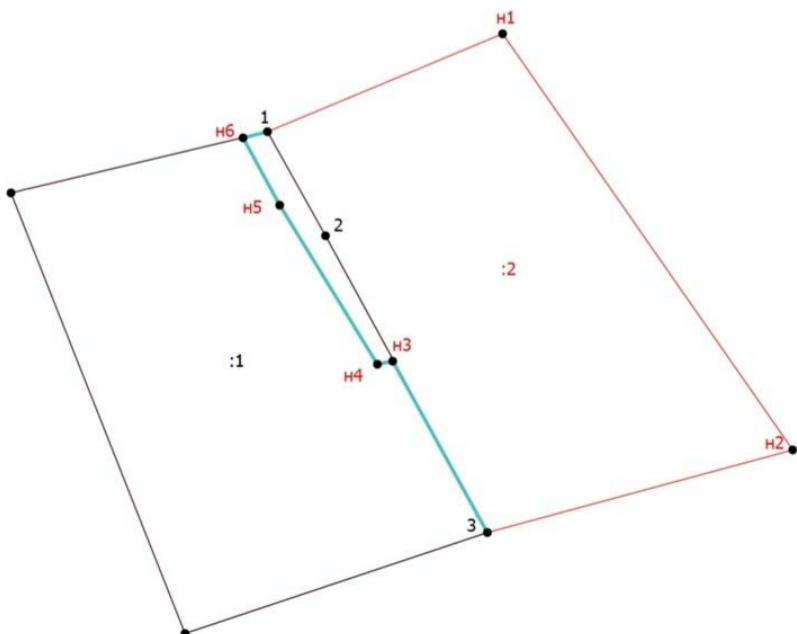
- вносятся только те точки, местоположение которых было уточнено, а также добавляемые новые точки или ликвидируемые существующие точки уточняемого фрагмента границы;

- обязательным условием является указание существующих координат для первой и последней точек уточняемого фрагмента, а также внесение существующих координат для всех уточняемых точек, расположенных между ними;

- для новой точки указываются только уточненные координаты;

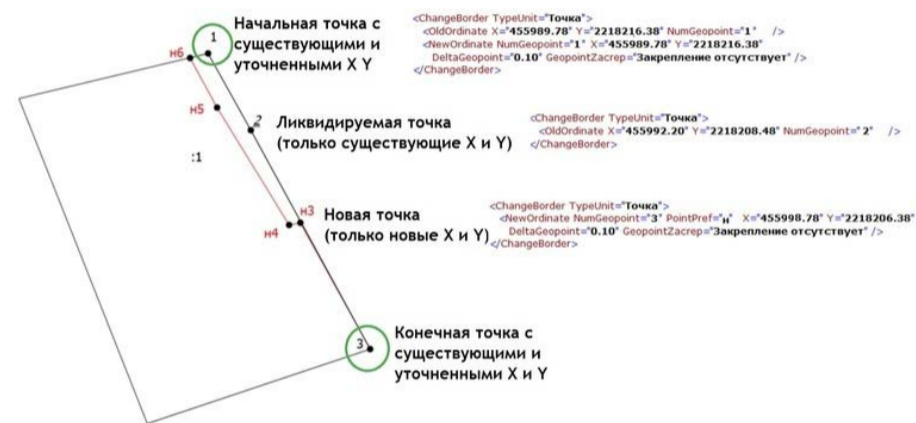
- для ликвидируемой – только существующие X и Y (в программе «ТехноКад-Экспресс» в качестве уточненных координат таких точек указываются маленькие буквы «л»)

Пример:



Участок :1 следует уточнить только в отношении участка границы, заключенного между точками 2-4.

В нашем примере эти правила применяются следующим образом:



Единые землепользования

Условие:

то же, что и для простых землепользований.

Правила:

те же, что и для простых землепользований.

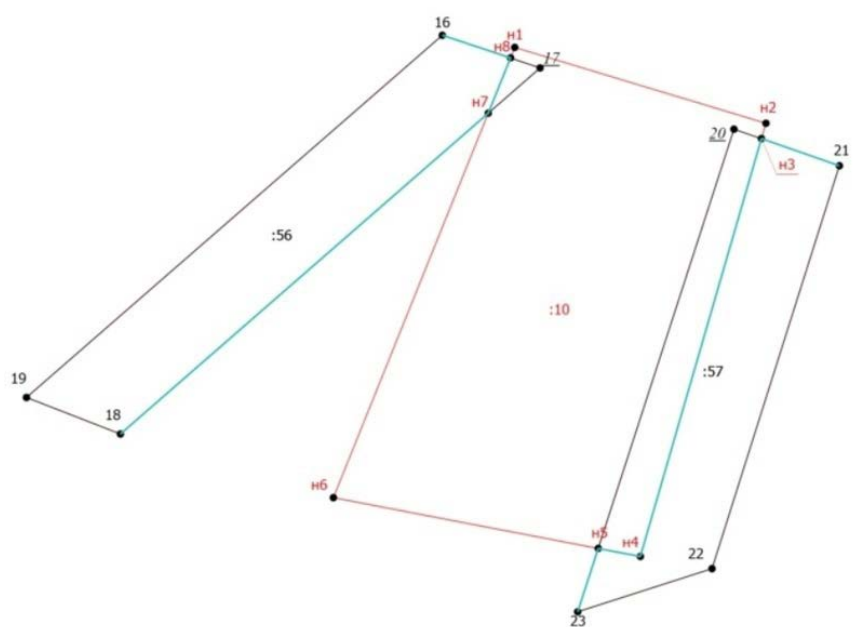
Особенности:

при уточнении ЕЗ нельзя забывать о том, что границы относятся к конкретным входящим в состав ЕЗ обособленным и условным участкам, поэтому в элементе SpecifyRelatedParcel указывается кадастровый номер конкретного входящего в ЕЗ земельного участка.

Какие объекты можно уточнить частично?

Обо всех случаях, когда и как это возможно

Пример:

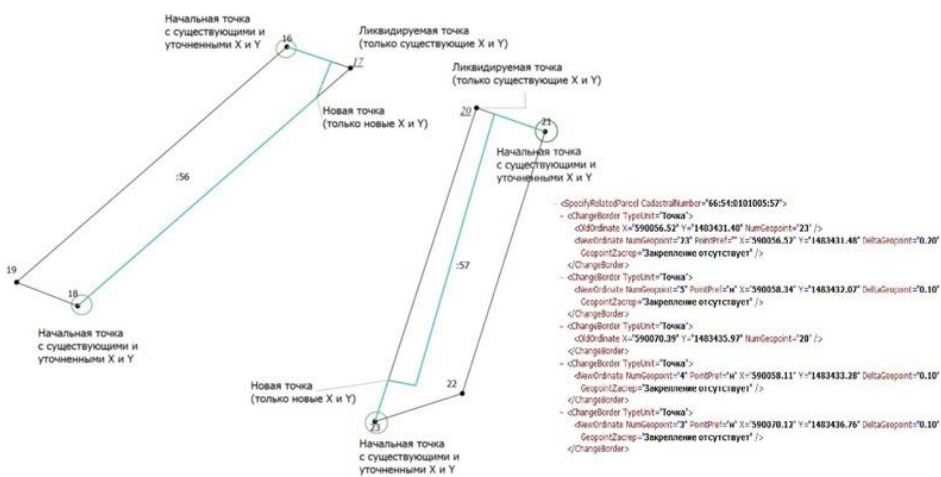


Участки :56, :57 (из состава Е3) необходимо уточнить:

:56 — только в отношении участка границы, заключенного между точками 16-18;

:57 — только в отношении участка границы, заключенного между точками 23-21.

В нашем примере применим указанные выше правила следующим образом:



Многоконтурные участки

Условие:

то же, что и для простых и единых землепользований

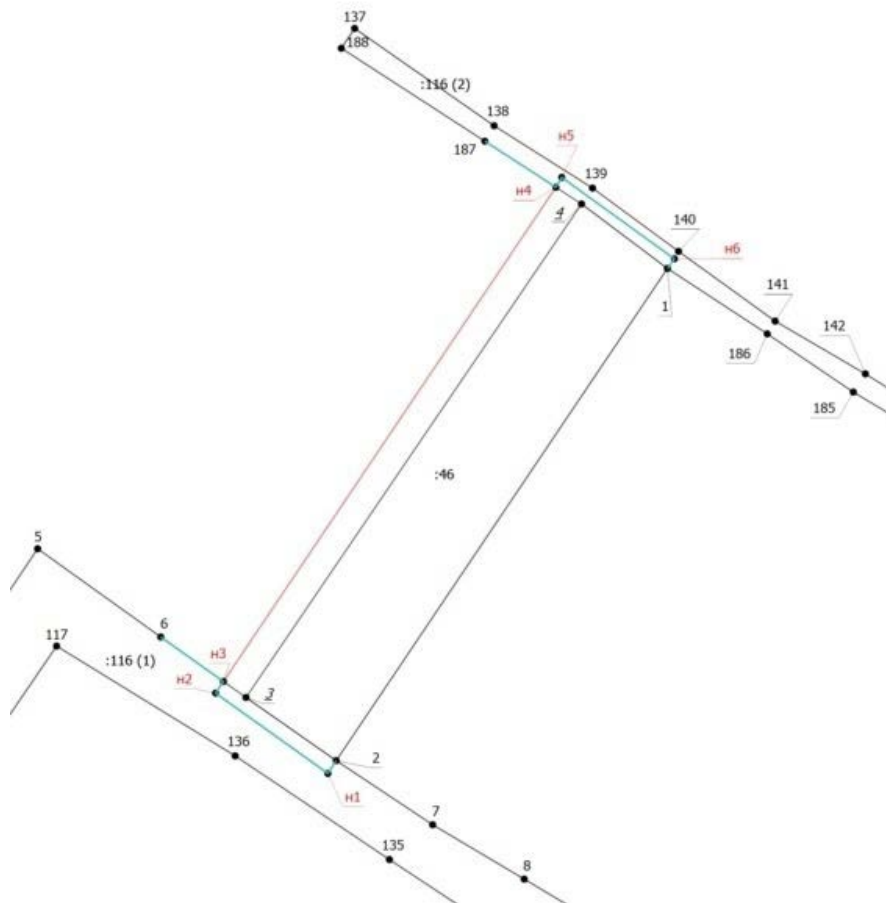
Правила:

те же, что и для простых и единых землепользований

Особенности:

при частичном исправлении границы контура многоконтурного земельного участка в элементе NumberRecord обязательно указывается его учетный номер в соответствии с актуальными сведениями ЕГРН

Пример:



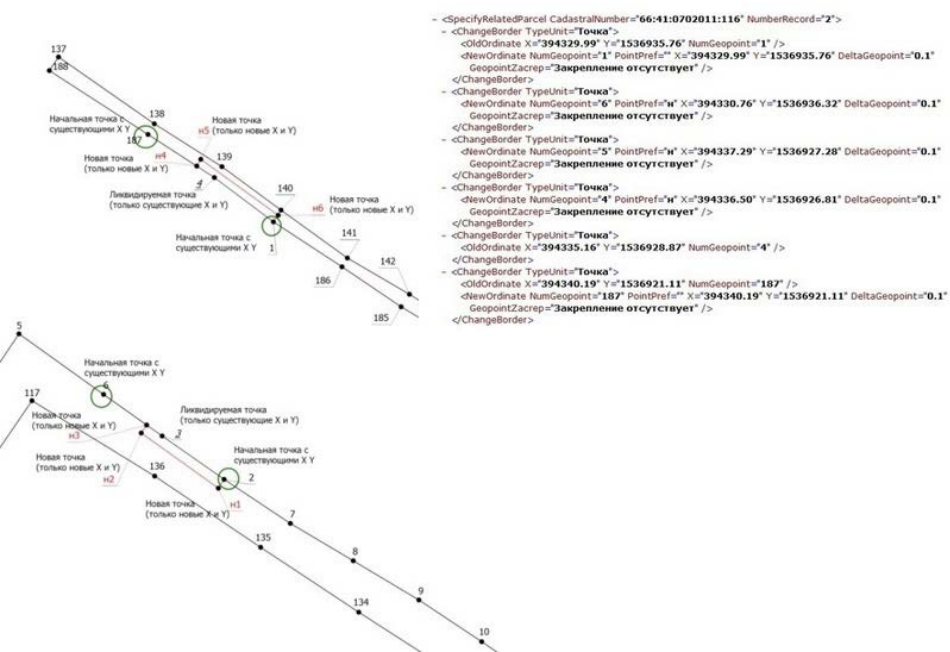
Участок :116 — многоконтурный, его следует уточнить только в отношении участка границы, заключенного между точками 6-2 (контур 1), 1-187 (контур 2).



Какие объекты можно уточнять частично?

Обо всех случаях, когда и как это возможно

В нашем примере применяем правила для рассматриваемого случая следующим образом:



Советы для пользователей программы "ТехноКад-Экспресс":

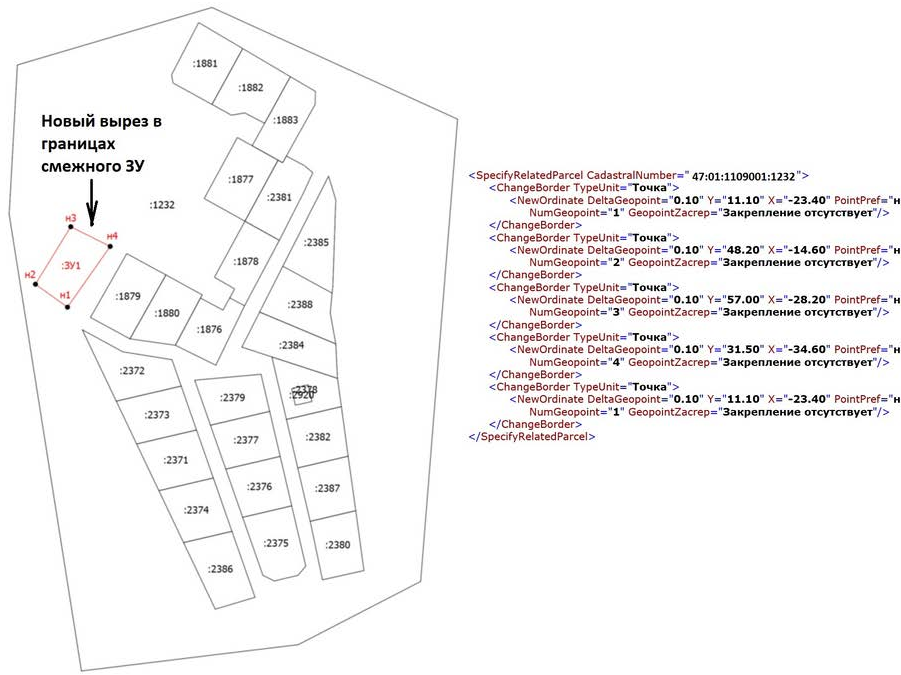
- при уточнении нескольких фрагментов различных контуров многоконтурного земельного участка рекомендуется для каждого фрагмента создать отдельную форму «Смежный ЗУ» во избежание путаницы с обозначениями фрагментов и учетными номерами контуров;
- при описании нескольких фрагментов различных контуров многоконтурного земельного участка в одной форме «Смежный ЗУ» фрагмент каждого обособленного контура следует обозначать как внешний контур земельного участка, например, (1), (2), (3) и т.д.
- если одновременно уточняется несколько фрагментов нескольких контуров многоконтурного участка, то фрагмент уточняемого первым внешнего контура должен иметь обозначение (1), последующий уточняемый фрагмент этого же контура должен иметь обозначение (1.1), следующий уточняемый фрагмент другого внешнего контура должен иметь обозначение вида (2), другие фрагменты этого уточняемого внешнего контура должны иметь обозначения внутренних контуров (2.1), (2.2) и т.д.

Дополнительные возможности в части уточнения внутренних вырезов в границах простых и единых землепользований, а также многоконтурных земельных участков

Часто существует потребность в добавлении новой, исключении или уточнении существующей внутренней границы в смежном декларированном земельном участке.

Все перечисленные действия могут быть выполнены без полного исправления границ смежного участка. Но для правильной подготовки межевого плана с частичным исправлением внутренних границ нужно помнить не только об общих рассмотренных выше правилах уточнения границ фрагментами, но и о дополнительных условиях:

1. Описание новой добавляемой внутренней границы выполняется следующим образом: все точки должны иметь только новые координаты, граница описывается с замыканием (первая и последняя точки совпадают).





Какие объекты можно уточнять частично? Обо всех случаях, когда и как это возможно

2. Описание ликвидируемой существующей внутренней границы выполняется путем внесения в элемент ChangeBorder только существующих координат характерных точек границы. Такой ликвидируемый внутренний вырез описывается с замыканием на первую точку.

3. Описание уточняемой внутренней границы выполняется без замыкания. Уточнение таким способом возможно только для тех внутренних границ, что не изменили свою конфигурацию, то есть в которых количество существующих точек точно соответствует количеству уточненных точек. Новых и ликвидируемых точек в уточняемом внутреннем вырезе быть не должно! Порядок обхода – в соответствии с данными выписки из ЕГРН.

4. При изменении конфигурации внутреннего выреза его уточнение выполняется за два шага: сначала в границах смежника ликвидируется существующий внутренний вырез, а затем добавляется новый (уже измененный) внутренний вырез.

Объекты капитального строительства

Линейные

Условие:

Только если это реконструкция линейного объекта и в ЕГРН нет координат всего ОКС

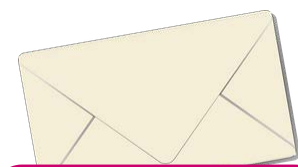
Правила:

При отсутствии в ЕГРН сведений о контуре линейного объекта в случае его реконструкции в техническом плане допускается указывать характерные точки только такого реконструированного контура. При этом в заключение кадастрового инженера необходимо добавить данную информацию. Подробнее в письме Росреестра от 30.07.2021 14-5897-ГЕ/21 .



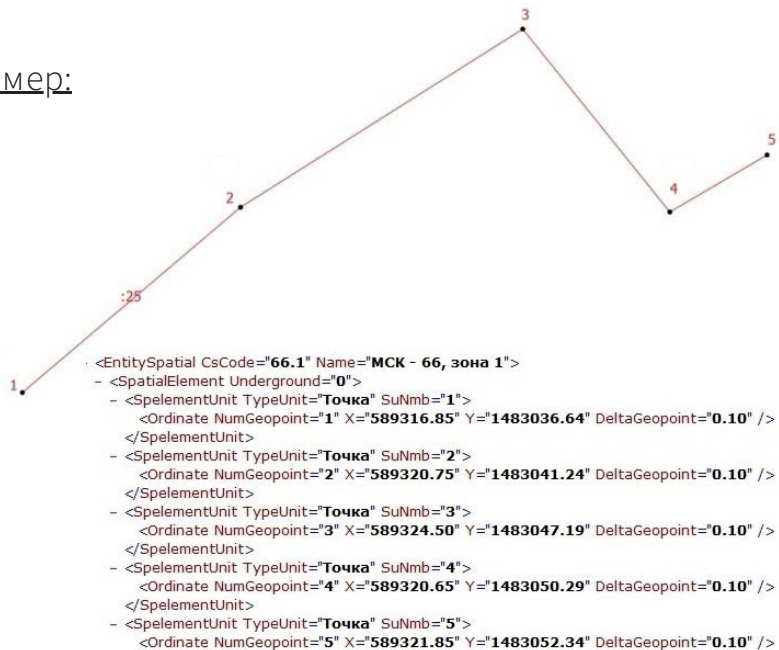
Ликвидируемый вырез в xml:

```
<SpecifyRelatedParcel CadastralNumber=" 47:01:1109001:2385 " >
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="41.14" X="-32.18" NumGeopoint="1"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="45.30" X="-35.10" NumGeopoint="2"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="42.70" X="-48.00" NumGeopoint="3"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="45.60" X="-67.20" NumGeopoint="4"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="51.00" X="-71.90" NumGeopoint="5"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="52.30" X="-78.00" NumGeopoint="6"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="37.90" X="-79.10" NumGeopoint="7"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="37.10" X="-76.30" NumGeopoint="8"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="33.28" X="-55.66" NumGeopoint="9"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="29.50" X="-55.10" NumGeopoint="10"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="36.10" X="-38.10" NumGeopoint="11"/>
</ChangeBorder>
<ChangeBorder TypeUnit="Точка">
<OldOrdinate Y="41.14" X="-32.18" NumGeopoint="1"/>
</ChangeBorder>
</SpecifyRelatedParcel>
```



Скачать письмо

Пример:





Какие объекты можно уточнять частично?

Обо всех случаях, когда и как это возможно

Сооружение :25 не имеет координат в ЕГРН, но на местности некоторая часть этого сооружения была реконструирована.

В результате кадастрового учета в выписке из ЕГРН о таком объекте в реквизите «Особые отметки» будет содержаться информация о том, что координаты приведены всего лишь в отношении некоторой части линейного сооружения — некоторого реконструированного контура.

В отношении линейных сооружений, контур которых был ранее внесен в ЕГРН, частичное уточнение границ после реконструкции некоторой части **НЕДОПУСТИМО**.

Площадные ОКС

Уточнение части границ контура **НЕДОПУСТИМО**.

Общие правила работы с контурами ОКС описаны в нашей инструкции:

Границы и зоны

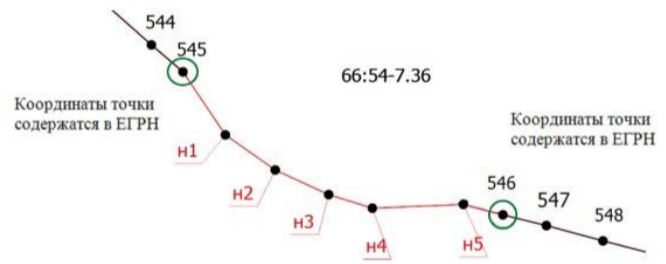
Можно уточнять фрагментом изменяемую часть границы.

Правило:

Необходимо чтобы фрагмент начинался и заканчивался на точки, сведения о которых уже есть в ЕГРН.

```

<spat:SpelementUnit TypeUnit="Точка">
  <spat:Ordinate GeopointOpred="692003000000" DeltaGeopoint="12.5" Y="1474932.90" X="588296.56" NumGeopoint="546"/>
</spat:SpelementUnit>
<spat:SpelementUnit TypeUnit="Точка">
  <spat:Ordinate GeopointOpred="692003000000" DeltaGeopoint="0.20" Y="1474939.91" X="588206.51" NumGeopoint="1" PointPref="н"/>
</spat:SpelementUnit>
<spat:SpelementUnit TypeUnit="Точка">
  <spat:Ordinate GeopointOpred="692003000000" DeltaGeopoint="0.20" Y="1475101.91" X="588092.51" NumGeopoint="2" PointPref="н"/>
</spat:SpelementUnit>
<spat:SpelementUnit TypeUnit="Точка">
  <spat:Ordinate GeopointOpred="692003000000" DeltaGeopoint="0.20" Y="1475275.91" X="588012.51" NumGeopoint="3" PointPref="н"/>
</spat:SpelementUnit>
<spat:SpelementUnit TypeUnit="Точка">
  <spat:Ordinate GeopointOpred="692003000000" DeltaGeopoint="0.20" Y="1475417.91" X="587968.51" NumGeopoint="4" PointPref="н"/>
</spat:SpelementUnit>
<spat:SpelementUnit TypeUnit="Точка">
  <spat:Ordinate GeopointOpred="692006000000" DeltaGeopoint="0.20" Y="1475714.05" X="587980.64" NumGeopoint="5" PointPref="н"/>
</spat:SpelementUnit>
<spat:SpelementUnit TypeUnit="Точка">
  <spat:Ordinate GeopointOpred="692006000000" DeltaGeopoint="5" Y="1475842.88" X="587946.72" NumGeopoint="547"/>
  
```



ПРАВИЛА РАБОТЫ С КОНТУРАМИ ОКС ПРИ УТОЧНЕНИИ



[Смотреть инструкцию](#)

Бесхозные объекты недвижимости

Какие документы нужны

Статья 32 федерального закона 218-ФЗ наделяет сотрудников органов местного самоуправления полномочиями выступать в роли заявителей при регистрации бесхозных объектов недвижимости. Технический план для постановки на учёт этих объектов готовят кадастровые инженеры. Так что эта статья рассказывает об общей задаче для представителей органов местного самоуправления и кадастровых инженеров.

Постановка бесхозных объектов на учёт – актуальная и важная задача. Она помогает вернуть объекты в оборот и использовать по назначению. Например, газовые сети, построенные в 90-ые годы, часто никому не принадлежат и никто их не обслуживает. Зарегистрировав их как бесхозные, через год можно по решению суда перевести сети в муниципальную собственность, так они будут зарегистрированы и появится шанс использовать их по назначению.

Если бесхозный объект не стоит на кадастровом учёте, то подаются:

- заявление о постановке на ГКУ;
- заявление об учёте бесхозного объекта;
- технический план объекта капитального строительства (здания, сооружения, помещения и т.д. в зависимости от того, чем именно является объект работ).

Если никакой исходной разрешительной и технической документации на объект капитального строительства нет *(нужно подтвердить ответами уполномоченных осуществлять хранение разрешительной документации организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство и (или) ввод в эксплуатацию объекта, о том, что предусмотренные ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре документы в их распоряжении отсутствуют)*, то технический план оформляется на основе декларации, заполненной органом

местного самоуправления, на территории которого располагается объект недвижимости. При этом в приложения технического плана включаются копии таких документов (например, ответ из БТИ об отсутствии технического паспорта, оформленного до 01.01.2013 года).

Если бесхозный объект уже стоит на кадастровом учёте, то надо подать только заявление об учёте бесхозного объекта.

При этом к заявлению о постановке объекта недвижимости на учёт как бесхозного в любом из перечисленных случаев должны быть приложены документы, которые подтверждают, что хозяин объекта отсутствует или отказывается от своих прав.

Без этих документов регистратор вынесет отрицательное решение, поскольку факт отсутствия правообладателя будет не подтверждён.

Какие же документы необходимы для подтверждения факта отсутствия собственника?

1. Документы, подтверждающие, что объект недвижимого имущества не имеет собственника или его собственник неизвестен:

- документ, подтверждающий, что данный объект недвижимого имущества не учтен в реестрах федерального имущества, регионального и муниципального имущества, выданный соответствующими органами учета государственного и муниципального имущества

Бесхозные объекты недвижимости

Какие документы нужны

- документ, подтверждающий, что право собственности на данный объект недвижимого имущества не было зарегистрировано соответствующими государственными органами (организациями), осуществлявшими регистрацию прав на недвижимое имущество до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и до начала деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории соответствующего субъекта Российской Федерации

2. Документы, подтверждающие факт отказа от права собственности, если собственник известен:

- заявление собственника об отказе от права собственности на объект недвижимого имущества, представленное им в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта недвижимого имущества;
- если право собственности лица, отказавшегося от права собственности на объект недвижимости, не было зарегистрировано в ЕГРП, то необходимы дополнительно копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие права у лица, отказывающегося от собственности.

Где и как получить документы первой группы, подтверждающие, что собственника нет или он неизвестен?

Необходимо сделать письменные запросы в органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные распоряжаться федеральным, региональным и муниципальным имуществом и получить от них ответы в виде справок (выписок).

Государственным имуществом и его учетом занимается Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество), поэтому информацию об отсутствии объекта в реестре федеральной собственности следует получать в территориальных подразделениях данного органа. Подробнее о выписках из этого реестра можно почитать тут:



Информация Росимущества

Реестры регионального имущества, как правило, ведут министерства (департаменты, комитеты) имущественных отношений субъектов. Они же и предоставляют сведения о наличии или отсутствии сведений в реестрах региональной собственности.

Выписку из реестра муниципальной собственности можно получить непосредственно от того органа местного самоуправления, на территории которого располагается объект недвижимости.

Итак, подведем итоги и кратко перечислим самые распространенные документы, которые необходимы для постановки на учет бесхозного объекта:

- выписка из ЕГРН о том, что объект не зарегистрирован;
- справка из БТИ или иных органов, занимавшихся учетом недвижимости о том, что объект не был зарегистрирован ранее и документация на него отсутствует;



Бесхозные объекты недвижимости

Какие документы нужны

- справки (выписки) об отсутствии прав на объект в реестрах муниципального, регионального и федерального имущества, полученные от органов государственной власти и местного самоуправления, в том числе от министерств, департаментов и комитетов имущественных отношений, территориальных управлений Росимущества;
- в случае отказа собственника от прав собственности на объект - заявление об отказе и копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие права собственности.

Государственная регистрация прав собственности муниципалитета на объект недвижимости может быть произведена через год после его постановки на учёт в качестве бесхозного на основе вступившего в силу судебного решения. Заявление о признании права муниципальной собственности на бесхозное недвижимое имущество подаётся в суд по месту нахождения объекта органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом.

В течение года может появиться ранее неизвестный собственник, а гражданин, отказавшийся от прав собственности, может изменить решение и вернуть объект себе.

Постановка на учет бесхозных объектов недвижимости осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Дополнительно изучить порядок выявления и постановки на учет бесхозных объектов недвижимости можно по тем документам, что разработали различные органы местного самоуправления. Примеры таких документов, а также одну из презентаций Росреестра на эту тему прикрепили к статье.



Презентация Росреестра



Порядок работы. Пример 1



Порядок работы. Пример 2

Эффективная работа с помощью "ТехноКад-Экспресс"

Полезные инструменты

Как получить список кадастровых номеров земельных участков и кварталов, по которым проходит ОКС

При работе с протяженными линейными сооружениями часто возникают вопросы, связанные с определением полного перечня кадастровых номеров тех земельных участков и кадастровых кварталов, по которым проходит ОКС.

Сооружения могут иметь такую большую протяженность, что количество участков может достигать сотен и даже тысяч.

Определить без ошибок все пересечения вручную достаточно проблематично. А еще это утомительно и долго.

Быстро осуществить заполнение разделов с кадастровыми номерами земельных участков и кварталов можно в режиме «Графика» в программе «ТехноКад-Экспресс». Для формирования списка номеров земельных участков в соответствующем разделе технического плана потребуется нажать всего одну кнопку. Программа сама найдет по пересечениям с загруженными в проект сведениями ЕГРН нужные кадастровые номера участков и кварталов. При этом программа учитывает, что при пересечении сооружением участка, входящего в состав единого землепользования, нужно указать в техническом плане номер всего единого землепользования, являющегося объектом прав, а не отдельного входящего в его состав участка, отражающего лишь границы некоторого контура ЕЗ.

Помните, что использовать для кадастровых работ нужно актуальные сведения ЕГРН. Но если вы не заказываете под каждый технический план новый перечень необходимых КПТ, а используете свой накопленный ранее архив КПТ, то программа после формирования технического плана дополнительно проверит указанные в документе кадастровые номера объектов на их существование, что позволит вам избежать приостановок из-за банальных опечаток, а также

обратит ваше внимание на те объекты, сведения о которых вы внесли в свой технический план, но которые уже устарели.

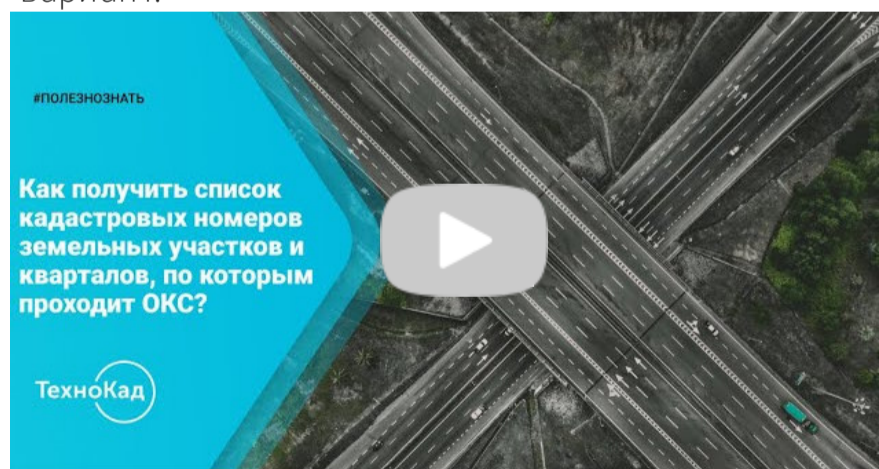
Все номера автоматически сравниваются со сведениями справочной информации Росреестра при доступности данного сервиса. В этом случае в протокол выводится перечень номеров объектов, их виды, а также статусы в ЕГРН и даты обновления сведений. Так что вы сможете заметить, какие КПТ лучше заказать повторно.

Обратите внимание, что протяженные сооружения, такие как линии связи, обычно имеют наземные контуры (отражающие местоположение опор) и надземные контуры (отображающие провода и ось всего сооружения).

Границы таких объектов могут быть описаны путем:

1. Формирования контуров под опорами в виде полигонов, а оси в виде полилинии
2. Формирования контуров под опорами в виде окружностей, а оси в виде полилинии

На наш взгляд, предпочтительным является второй вариант.



Смотреть

Эффективная работа с помощью "ТехноКад-Экспресс"

Полезные инструменты

Как автоматически рассчитать погрешность определения площади здания?

С 1 января 2021 года вступил в силу Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, который утверждает новые требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения и машино-места.

Помимо добавления комбинированного способа определения координат, особое внимание вызвало применение формул для расчета погрешности определения площади объекта капитального строительства, ранее не предусмотренных Приказом Минэкономразвития № 90, на смену которому пришел новый приказ Росреестра.

Связано это с тем, что актуальной формой технического плана, а также действующей xml-схемой 06 версии не предусмотрены реквизиты для указания погрешности определения площади. Однако на основании пунктов 17 и 20 Приказа № 953 для обоснования результатов кадастровых работ необходимую информацию можно привести в разделе «Заключение кадастрового инженера».

При этом рекомендуемые формулы из Приказа Росреестра П/0393 возможно отразить в электронном документе технического плана только в преобразованном виде. Дело в том, что формулы, указываемые в xml-файлах, должны быть совместимы со стандартом кодирования символов Unicode. Некоторых подстрочных символов в формулах из Приказа П/0393 не предусмотрено Unicode, поэтому они могут быть видоизменены, например, таким образом:

для прямоугольника

$$m_p = m_s \sqrt{a^2 + b^2};$$

для треугольника

$$m_p = (m_s / 2) \sqrt{a^2 + h^2};$$

разбивкой на фигуры

$$m_{p_эт} = \sqrt{\sum_{i=1}^n m_{f_i}^2};$$

по этажам

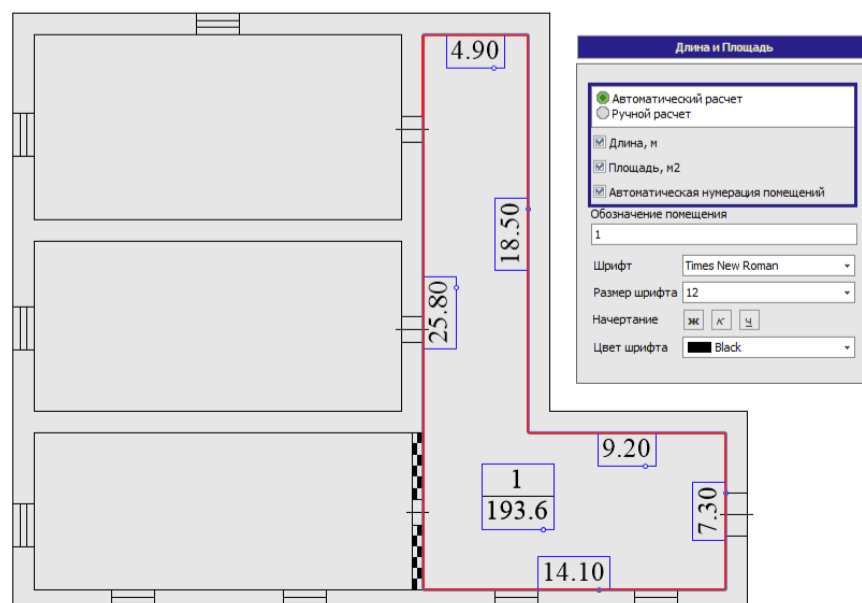
$$m_p = \sqrt{\sum_{i=1}^c m_{p_эт_i}^2};$$

для застройки сооружения

$$m_p = 0.35 m_t \sqrt{\sum_{i=1}^n ((y_{i+1} - y_{i-1})^2 + (x_{i+1} - x_{i-1})^2)}$$

Формулы расчета погрешности определения площади, выбранные в Редакторе программы, автоматически включаются в заключение кадастрового инженера.

При подготовке поэтажных планов в «ТехноКад-Экспресс» расстановка площадей и линейных размеров производится автоматически с помощью инструмента «Длина и площадь». Проставить 6 линейных промеров и площадь помещения можно буквально за один клик мыши!



Эффективная работа с помощью "ТехноКад-Экспресс"

Полезные инструменты

Расширенный перечень проверок

«ТехноКад-Экспресс» позволяет подготовить полный пакет документов от графики до xml, не прибегая к использованию других программ, а встроенные проверки защитят от ошибок, так как максимально приближены к тем, что использует учетная система ФГИС ЕГРН.

Инструмент «Пространственный анализ» выявляет

Между объектами

- Наложения и пересечения
- Соответствие границ образуемых объектов границам исходных
- Наличие ОКСов на ЗУ
- Кадастровые кварталы, зоны и границы, в которые попадает объект
- Вхождение частей в границы объекта
- Вхождение объекта в границы НП, МО, тер. зон и ЗОУИТ

Проблемы в топологии объекта

- повторяющиеся точки
- самопересечения
- пиковые углы
- пересечения контуров объекта
- пересечения внутренних границ объекта
- пересечения между внутренними и внешними границами

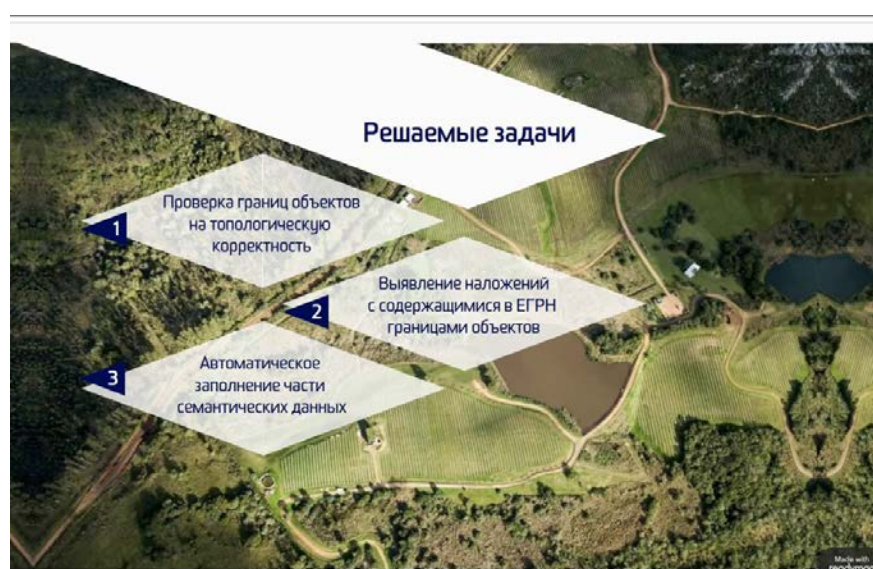
Но теперь программа проверяет не только границы объектов и корректность заполнения разделов xml-документа, но и контролирует правильность внесения кадастровых номеров в различных разделах созданного документа.

Для проверки используются сведения сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме Online». Дополненная новыми возможностями система проверок «ТехноКад-Экспресс» позволит кадастровым инженерам уже на этапе подготовки документов избежать решений о приостановлении по причинам:

- объект не найден в базе данных
- обнаружен архивный объект
- не удалось определить систему координат для одного из обрабатываемых объектов

Результаты проверки пользователь программы сможет увидеть в протоколе контроля сформированного документа отдельным этапом проверки.

ЭТАП			
Информация о кадастровых номерах			
Результат	УСПЕХ		Дата и время
14 ноября 2021 23:00:46			
Подробно			
Кадастровый номер	Вид в документе	Вид по данным Росреестра	Статус
66:24:0000000:363	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (28.05.2021)
66:24:0000000:364	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (28.05.2021)
66:24:0000000:365	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (28.05.2021)
66:24:0000000:366	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (28.05.2021)
66:24:0000000:367	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (26.05.2021)
66:24:0000000:368	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (28.05.2021)
66:24:0000000:1083	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (10.11.2021)
66:24:2001001:403	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (26.05.2021)
66:24:2001001:386	Земельный участок	Земельный участок	Ранее учтенный (28.05.2021)
66:24:2001001:88	Земельный участок	Земельный участок	Ранее учтенный (26.05.2021)
66:24:2001002:1053	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (28.05.2021)
66:24:2001002:1160	Земельный участок	Земельный участок	Временный (26.05.2021)
66:24:2001001:1245	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (26.05.2021)
66:24:2001002:1037	Земельный участок	Земельный участок	Учтенный (28.05.2021)



Смотреть



Эффективная работа с помощью "ТехноКад-Экспресс"

Полезные инструменты

Как запросить информацию из ЕГРН прямо с мобильного?

Ограничения Росреестра по созданию запроса к информационному ресурсу (раз в 5 минут) делают работу, мягко говоря, некомфортной.

Но у нас есть пара сервисов, которые позволят вам уйти от бесполезной траты времени в ожидании нужных сведений для работы.

Если вам нужно запросить данные по большому количеству объектов недвижимости и вы не хотите сидеть с таймером, отмеряющим 5 минут между новым и старым запросом, воспользуйтесь функцией массового запроса в «ТехноКад-Экспресс». Вы сможете запросить сразу несколько выписок на объекты одного вида.

Что конкретно мы предлагаем для пользователей системы «ТехноКад-Экспресс»:

1. Воспользоваться сервисом по запросу информации из ЕГРН с ключом доступа «ТехноКад» (в виде справочной информации без реквизитов, идентифицирующих конкретную выписку)
2. Воспользоваться сервисом по запросу сведений из ЕГРН с собственным ключом юридического лица (вашей организации) (в виде стандартных выписок из ФГИС ЕГРН)
3. Воспользоваться новым и очень удобным функционалом по запросу информации из ЕГРН через наш несомненно классный телеграм-бот, привязанный к вашему рабочему месту «ТехноКад-Экспресс».

Подробнее о каждом пункте:

1. Для получения информации из ЕГРН по ключу «ТехноКад» просто откройте в «ТехноКад-Экспресс» регламент «Сведения ФГИС ЕГРН» и внесите список всех кадастровых номеров через точку с запятой, сформируйте пакет. Выделите все созданные заявки и отправьте их в Росреестр. В связи с изменениями в законе в этом году мы

предоставляем физическому лицу возможность создать не более 100 таких запросов в месяц.

2. Для получения выписок из ЕГРН по собственному ключу доступа своей организации нужно сделать все то же самое, что и в пункте 1. Никаких ограничений при таком порядке работы нет.

Как получить ключ юридического лица?

1. Войти в личный кабинет Росреестра как представитель юридического лица.
2. Перейти во вкладку «Мои ключи».
3. Нажать кнопку «Сформировать ключ доступа».
4. Пополнить баланс и дождаться зачисления средств.
5. Отправить ИНН юридического лица, ФИО и СНИЛС физического лица руководителя на почту «ТехноКад»: client@technokad.ru

Вот ссылка на подробную инструкцию о том, как получить ключ:



[Смотреть инструкцию](#)

Когда получите подтверждение о внесении в систему, можете приступать к работе по вашему ключу.

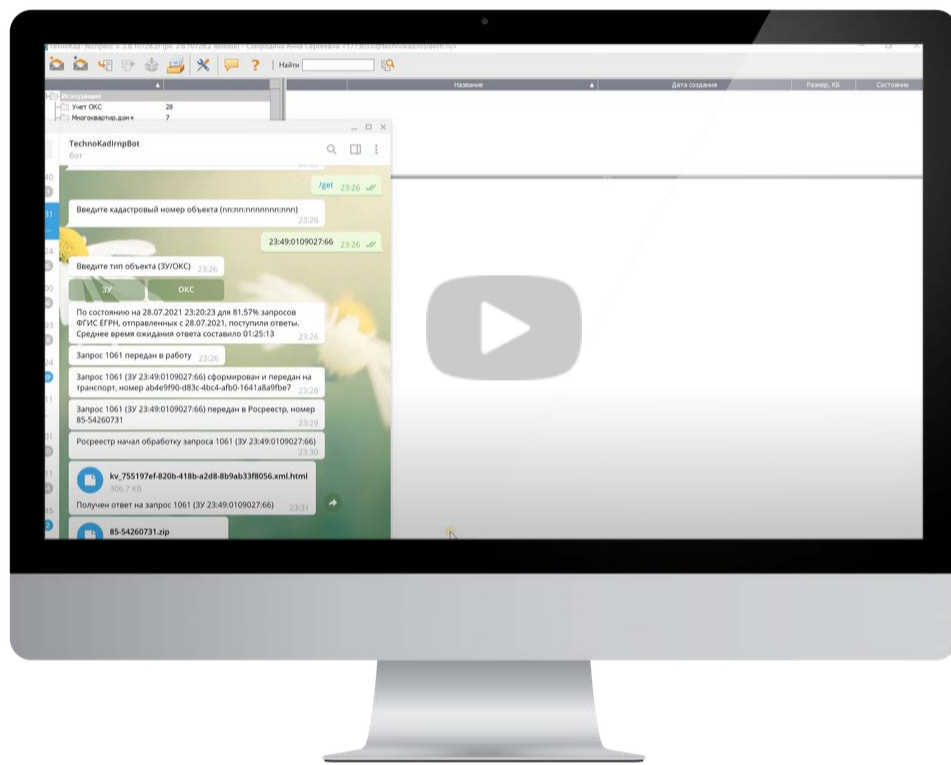
3. Интегрированный в «ТехноКад-Экспресс» телеграм-бот по запросу информации позволяет работать как по первой описанной выше схеме, так и по второй. Его использование поможет вам запрашивать информацию из любой точки прямо с мобильного телефона. От вас нужны только кадастровые номера и вид объекта, бот сам будет создавать и отправлять запросы.

Эффективная работа с помощью "ТехноКад-Экспресс"

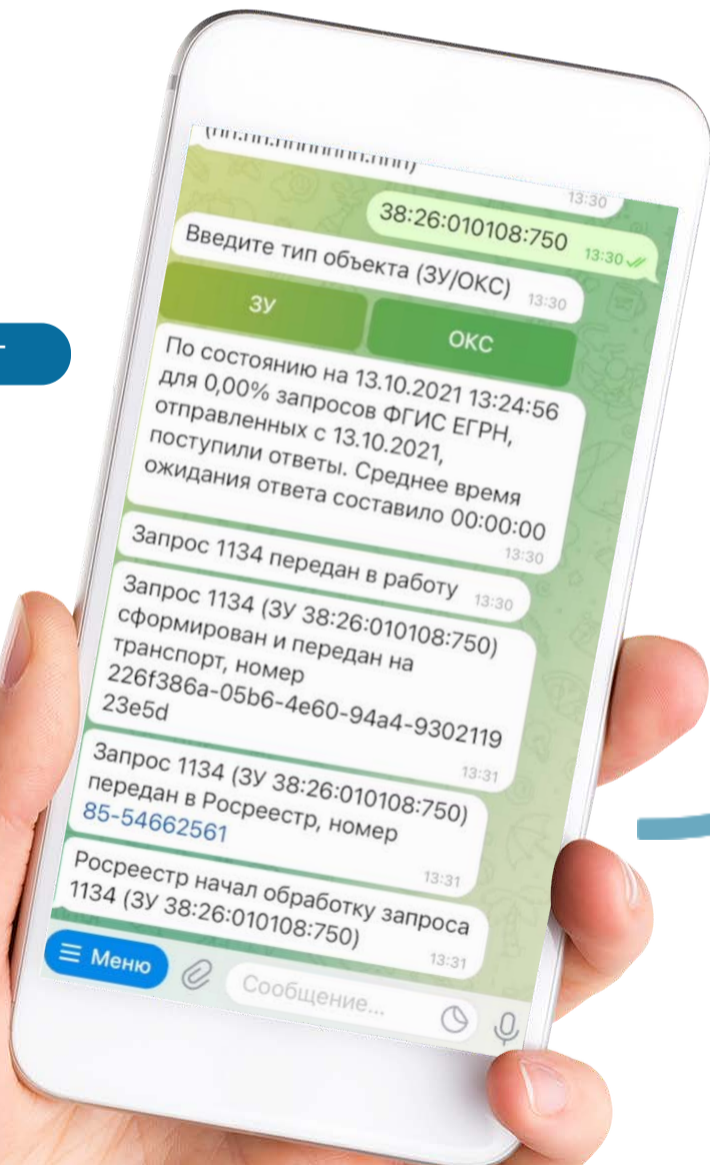
Полезные инструменты

Представьте, вы еще только собираетесь ехать в свой офис и уже можете создать нужный запрос. Выписка придет как в бот, так и в «ТехноКад-Экспресс». Так что к моменту приезда на рабочем столе вас уже может ждать информация об объекте.

Первые пользователи уже оценили удобство нашего бота и говорят, что сервис классный. Попробуйте и вы, ведь мы постарались сделать так, чтобы ваша работа стала удобнее и проще.



Telegram-бот



Смотреть





Будем на связи!
Наши ресурсы

Форум КИ



Наша группа



Канал



Наш сайт



Контакты:

г. Москва, Павелецкая наб., д.8, стр.6а, офис 601

8 (495) 269-86-57

8 (800) 200-87-75 (по России бесплатно)

client@technokad.ru