



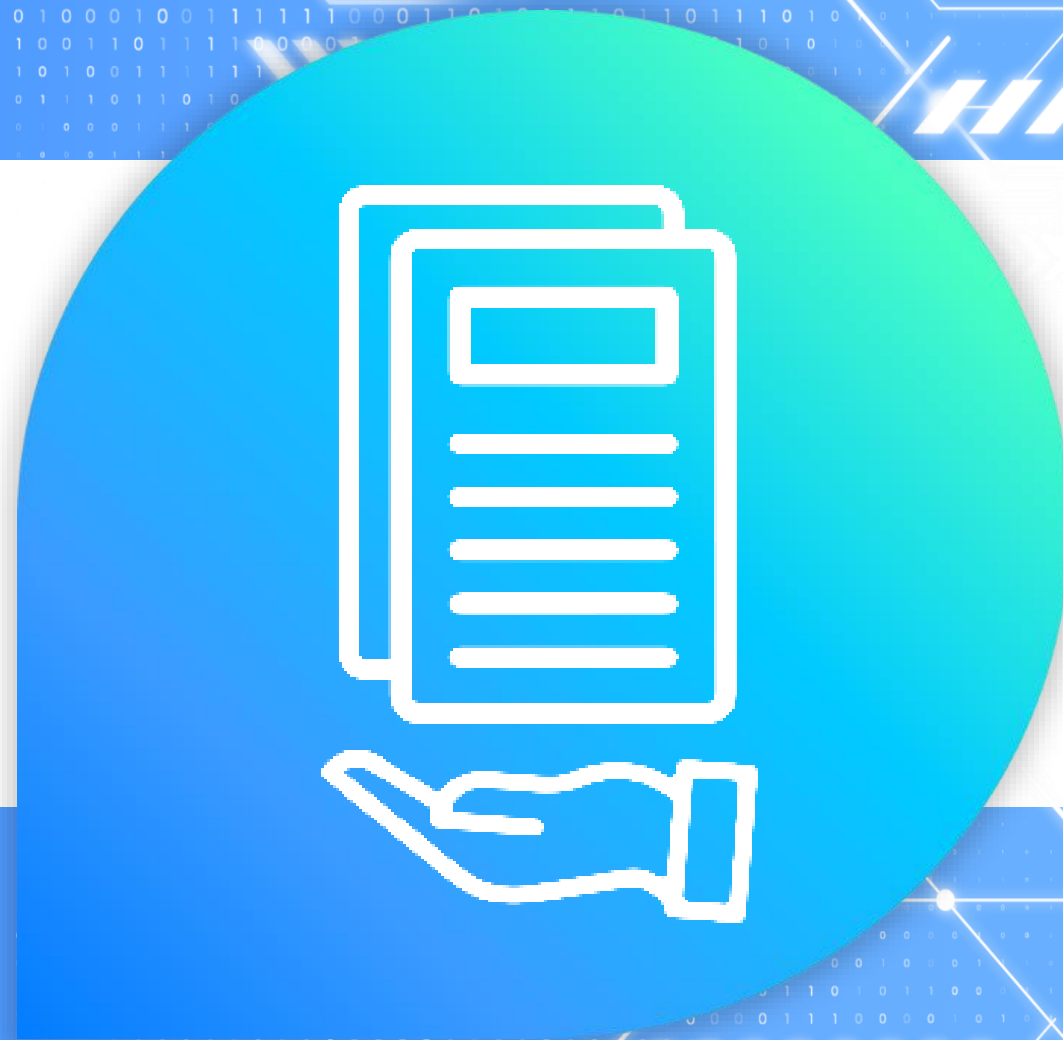
Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

Об ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технических планов, актов обследования объектов недвижимости

СЛАВНОВА РОЗА ВЛАДИМИРОВНА
заместитель начальника отдела регистрации ипотеки,
регистрации долевого участия в строительстве,
регистрации объектов недвижимости нежилого назначения
Управления Росреестра по Красноярскому краю

апрель 2024





Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

Являются объектами недвижимости:

здания, строения, сооружения –
имеющие прочную связь с
земельным участком, состоящие из
несущих, ограждающих,
строительных конструкций
индивидуальный жилой дом, гараж, баня,
сарай, хозяйственные постройки, нежилые
здания, мосты, асфальтированные
автомобильные дороги и т.п.



осуществляется
кадастровый учет и
регистрация права
собственности

Не являются объектами недвижимости:

строения и сооружения – не имеющие
прочной связи с земельным участком
быстровозводимые теплицы без
фундамента, переносные беседки, беседки
без фундамента, летние зоны отдыха,
навесы, грунтовые дороги, заборы,
площадки, замощения, футбольные поля,
беговые дорожки и т.п.



не осуществляется
кадастровый учет и
регистрация права
собственности



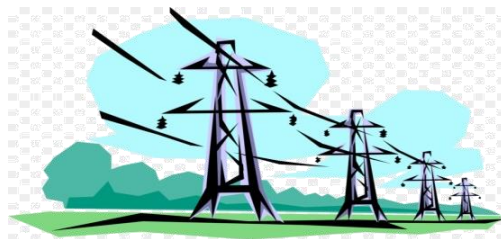
Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

Линейные объекты недвижимого имущества

являются объектами недвижимости:

линейные объекты, имеющие прочную
связь с земельными участками в виде
наличия опор



осуществляется
кадастровый учет и
регистрация права
собственности

не являются объектами недвижимости:

линейные объекты, не имеющие
прочной связи с земельными
участками в виде наличия опор,
состоящие исключительно из
надземных контуров, либо проходящие
по существующим опорам,
принадлежащим иным лицам



не осуществляется
кадастровый учет и
регистрация права
собственности

Гражданский Кодекс Российской Федерации (статья 130)

Градостроительный Кодекс Российской Федерации (пункт 10.1 части 1 статьи 1)

Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» (статья 8)

Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ) ОК 013-2014 (СНС 2008)

Судебная практика:

Постановление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа от 16.10.2019, дело № А19-527/2019

Постановление Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 07.06.2019, дело № 17АП-5914/2019-ГК

Постановление Шестого Арбитражного апелляционного суда от 20.11.2017, дело № 06АП-5538/2017

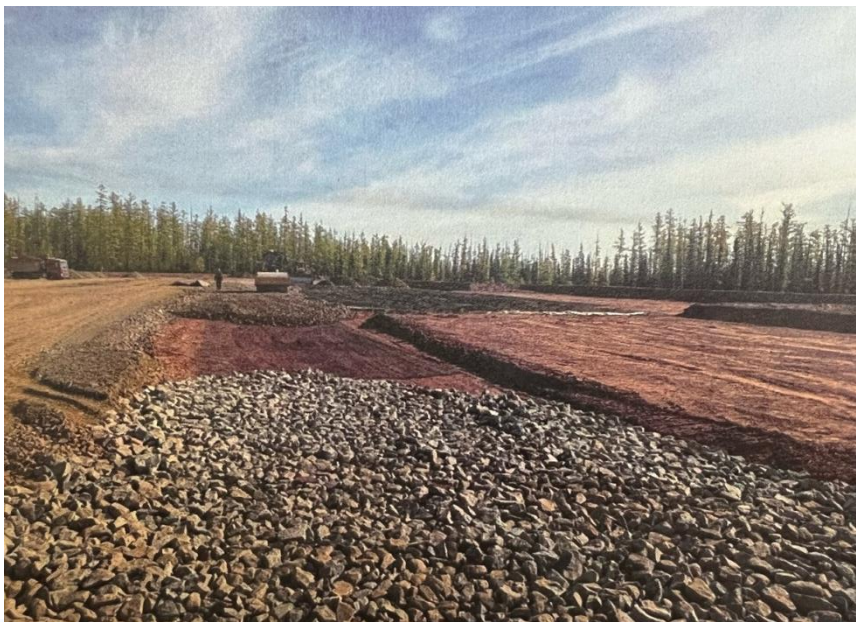
Постановление Арбитражного суда Западно – Сибирского округа от 07.04.2022, дело № А45-16544/2021



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

не являются объектами недвижимого имущества
кустовые площадки не являются самостоятельными
объектами гражданского оборота, а представляют собой
улучшение качественного состояния земельного участка.

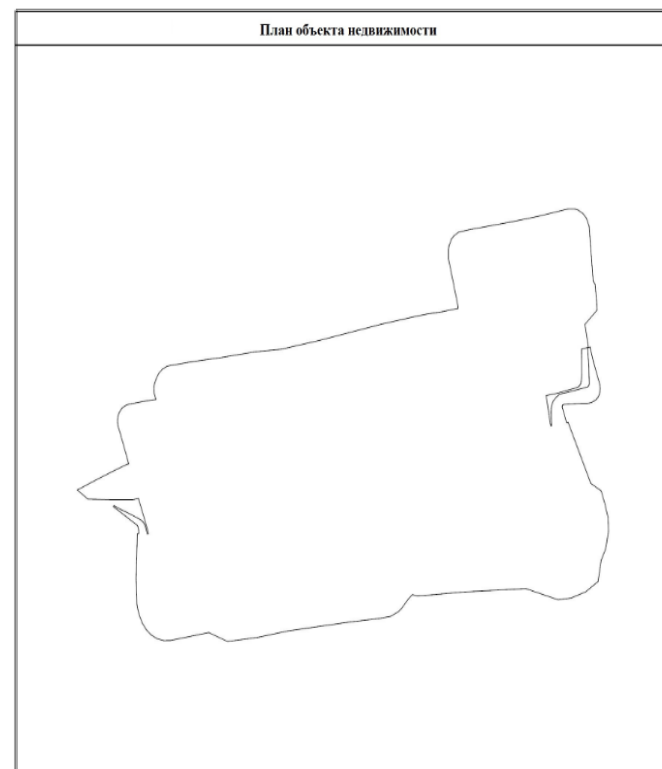


Чертеж контура сооружения

План этажа (части этажа), План сооружения (части сооружения)

Масштаб 1:2400

План объекта недвижимости

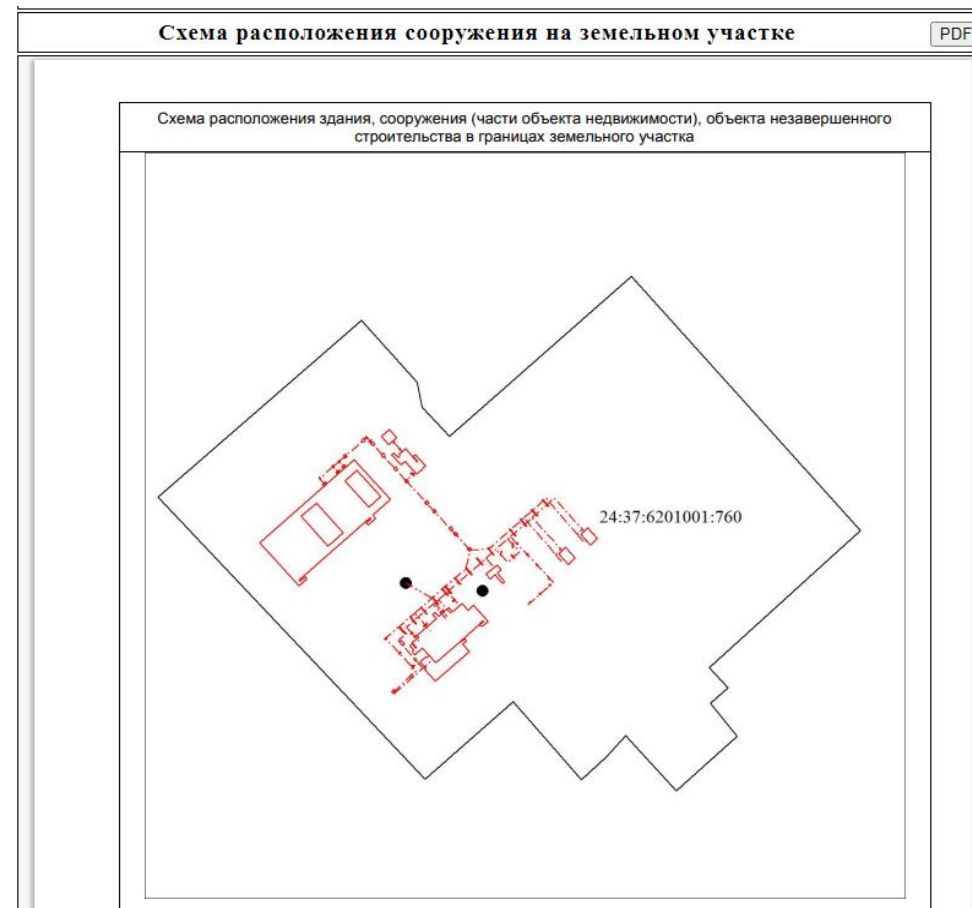




Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

являются объектами недвижимого имущества, подлежащими государственной регистрации расположенные на кустовой площадке здания, сооружения, являющиеся отдельными объектами недвижимости (возникновение самостоятельного объекта может иметь место, если выполненные работы привели к появлению на земельном участке объекта недвижимого имущества, отличного от самого участка)





Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю



Раздел «Характеристики объекта недвижимости»

заполняется в соответствии с пунктом 51 Требований
(Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082)

номер кадастрового квартала
(кадастровых кварталов), в
границах которого (которых)
расположен объект
недвижимости

кадастровый номер земельного
участка (всех земельных участков), в
границах которого (которых), на
котором (которых), над или под
которым (которыми) расположено
здание, сооружение, объект
незавершенного строительства,
единый недвижимый комплекс



**Границы объекта учета
накладываются на
границы существующего
объекта**

информация отражается в
разделе «Заключение
кадастрового инженера»
п. 58 Требований № П/0082
от 15.03.2022

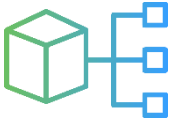


Росреестр

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате:
раздела объекта недвижимости,
объединения объектов недвижимости,
перепланировки помещений,
изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест



государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются **одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.**

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация **прекращения прав** на исходные объекты недвижимости

осуществляются **одновременно** с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав **на все объекты недвижимости**, образованные из таких объектов недвижимости, за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Федеральным законом



Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности **на помещение или помещения** (в том числе жилые) **в жилом доме** (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме

не допускаются

Регистрация права собственности на объекты недвижимого имущества без получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

- **Часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации**
- **Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300** «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов»
- **Закон Красноярского края от 08.06.2017 № 3-714** «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории края»
- **Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816** «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»
- **Постановление Правительства Красноярского края от 15.12.2015 № 677-п** «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов, виды которых утверждены постановлением Правительства Российской Федерации, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов»
- **Распоряжение администрации г. Красноярска от 17.10.2017 № 297-р** «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на размещение объектов, виды которых утверждены Правительством Российской Федерации, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов»
- **Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 № 703** «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»



Росреестр

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

Ошибки при подготовке технического плана

Подготовка технического плана в отношении **линейного объекта** и **объекта вспомогательного использования** должна быть осуществлена на основании проектной документации изготовленной в отношении заявленного объекта (ч. 8 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ)

представление проектной документации (копий такой документации) в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения – **НЕ ТРЕБУЕТСЯ**



в отношении объектов вспомогательного использования, размещаемых на земельных участках, относящихся к «бытовой недвижимости», таким как жилые и садовые дома, гаражи, бани, сараи и подобные сооружения, технический план **может быть изготовлен на основании декларации об объекте недвижимости**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН СООРУЖЕНИЯ		
Общие сведения о кадастровых работах		
1. Технический план сооружения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием сооружения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, п/о подготовки технического плана «02/09/2022»		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ Акционерное общество "С..."		
Исходные данные		
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана со		
№ /п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Кадастровый план территории кадастрового квартала 24:50:0400101	от 12.05.2022 г. № КУВИ-999/2022-0400101, орган, выдавший документ: Федеральное бюджетное учреждение государственной регистрации и картографии
2	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	от 08.05.2019 г. № б/н, орган, выдавший документ: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
3	Проектная документация	от 04.09.2019 г. № 02-19/А-ТС, орган, выдавший документ: ООО "Специализированный застройщик "АРБАН"
Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке техни...		



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ К СТРОЕНИЯМ И СООРУЖЕНИЯМ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ установлены Постановлением Правительства РФ от 04.05.2023 № 703

здания и сооружения могут являться вспомогательными объектами недвижимости [в следующих случаях:](#)

- связаны с осуществлением строительства или реконструкции основного здания или сооружения;
- не имеют самостоятельного хозяйственного назначения и предназначены для обслуживания основного объекта;
- могут быть предусмотрены проектной документацией основного объекта недвижимости;
- их возведение осуществляется на одном земельном участке с основным объектом недвижимости; либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом;
- не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами;
- общая площадь составляет не более 1500 кв. метров;
- не требуется установления санитарно-защитных зон.

**Не является объектом
вспомогательного использования**





Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Красноярскому краю

Спасибо за внимание!



ВКонтакте



Одноклассники



ТЕЛЕГРАМ



RuTube