



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Ошибки, допущенные при подготовке межевых, технических планов

**Кривенкова Юлия Владимировна, начальник правового
отдела**

17.09.2026





Ограничения, установленные в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства (ЗОУИТ), сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) является одним из видов ЗОУИТ (ст. 105 ЗК РФ) и устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации таких объектов, в том числе исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

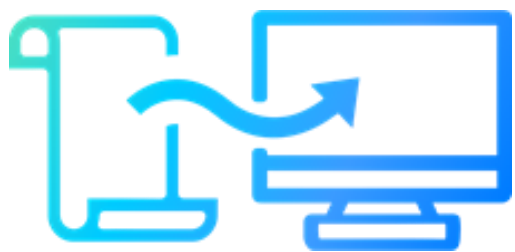
До 01.09.2023 действовало Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»)

После 01.09.2023 принято Постановление Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства

В обоих случаях юридическим и физическим лицам запрещается, в том числе строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений на земельных участках, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» без письменного решения о согласовании сетевыми организациями (п. 10 Правил установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (Правила)



осуществляется проверка представленных документов на соответствие ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание





Ограничения, установленные в охранной зоне газораспределительной станции (ГРС) и объектов газораспределительной сети (ЗОУИТ), сведения о которой внесены в ЕГРН.

Охранная зона ГРС и объектов газораспределительной сети — это специальная территория с особыми условиями использования, которая устанавливается для предотвращения аварий и обеспечения безопасной эксплуатации (является одним из видов ЗОУИТ в силу ст. 105 ЗК РФ). Правовой режим и размеры таких зон регулируются Постановлением Правительства РФ № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения) в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878.

Запрещается строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения



При наличии пересечения контура земельного участка и жилого дома или садового дома с границей охранной зоны объекта электросетевого хозяйства, объекта газораспределительной сети, сведения о которых внесены в ЕГРН, учетно-регистрационные действия в отношении таких объектов приостанавливаются:

- **при отсутствии согласования сетевой организацией построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома.**
- **при отсутствии уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленного уполномоченным органом.**



На основании постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 в ЕГРН внесены сведения об охранной зоне объекта электросетевого хозяйства: "КЛ, ВЛ 10-0,4 кВ Ян-1 ПС «9 января 35/10 кВ», которая имеет следующий вид





На государственный кадастровый учет и государственную регистрацию жилого дома по части 12 статьи 70 Закона о регистрации представлены:

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, муниципальный район Оренбургский, сельское поселение Южноуральский сельсовет, село Южный Урал, улица Новая. На земельном участке расположен жилой дом №44/1

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Хасанов Олег Рамильевич, Оренбургская область, г Оренбург, ул Макаровой-Мутновой, д 230А, от 27.05.2003 г. № 5303 553703, орган, выдавший документ: Центральном РОВД г. Оренбурга

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Декларация об объекте недвижимости

Дата составления « 28 » « 08 » 2023 г.

1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости

1.1. Вид объекта недвижимости

здание	V
сооружение	-
помещение	-
машино-место	-
объект незавершенного строительства	-
единый недвижимый комплекс	-

1.2. Назначение здания: жилое

1.3. Назначение сооружения:

1.4. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства:

1.5. Назначение единого недвижимого комплекса:

1.6. Назначение помещения:

жилое	-	
нежилое	-	
	-	общее имущество в многоквартирном доме
	-	помещение вспомогательного использования

1.7. Вид жилого помещения

Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	—
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	56:21:2801002:3964
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	56:21:2801002
5	Адрес (описание местоположения) здания	Оренбургская область, Оренбургский м.р-н, с Южный Урал, ул Новая, Российская Федерация, сельское поселение Южноуральский сельсовет. На земельном участке расположен жилой дом №44/1
	Иное описание местоположения	—
6	Назначение здания	Жилое
7	Наименование здания	—
8	Количество этажей здания в том числе подземных	1
9	Материал наружных стен здания	Шлакобетонные, Кирпичные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	—
	Год завершения строительства здания	2023
11	Площадь здания (Р), м²	101.5

Земельный участок расположен в границах населенных пунктов и попадает в границы ЗОУИТ. Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Право собственности зарегистрировано 30.03.2023.

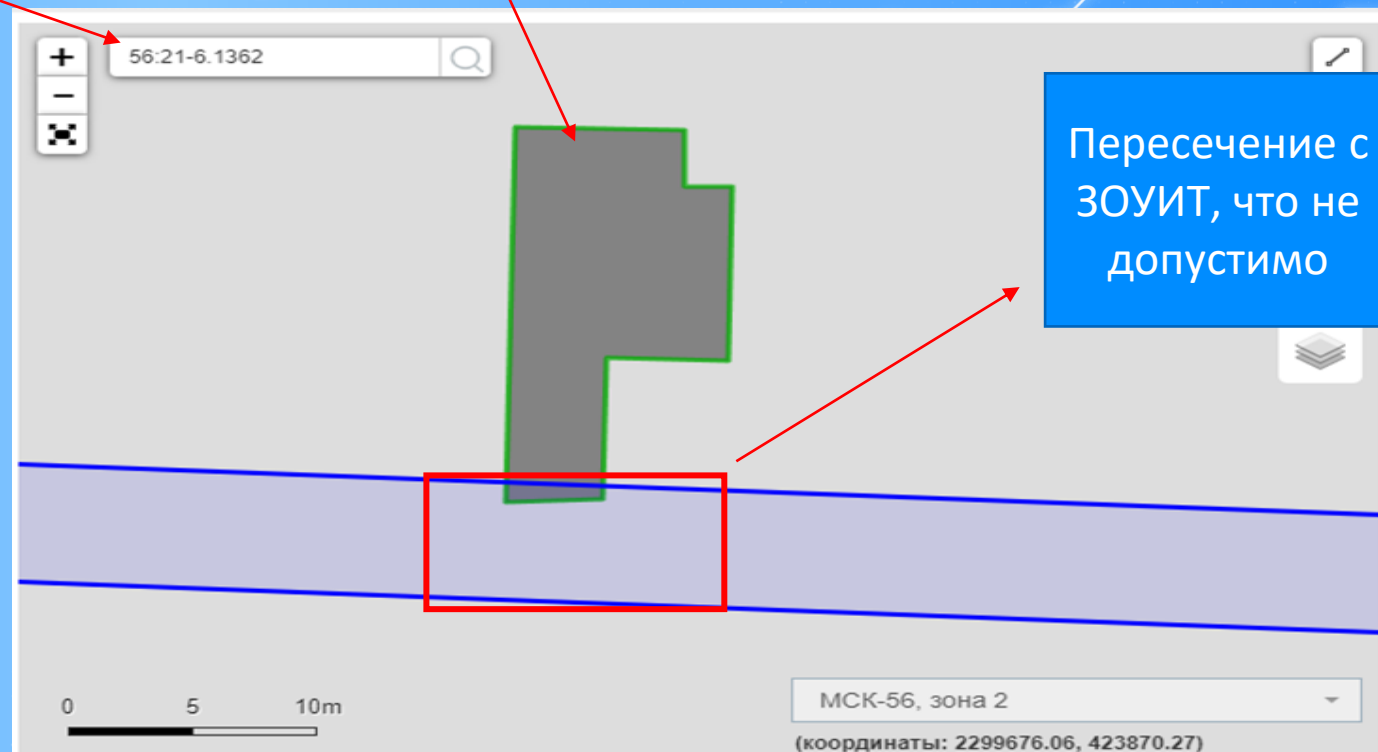


При загрузке сведений из Технического плана на карте отображается следующий вид

Охранная зона объекта
электросетевого хозяйства 56:21-
6.1362

Объект кадастрового учета – жилой дом

Пересечение с
ЗОУИТ, что не
допустимо





В рассматриваемом случае:

1. Проводится проверка на соответствие параметров жилого дома ограничениям.
2. Для кадастрового учета предоставляется согласование строительства жилого дома с сетевой организацией, которая владеет объектом электросетевого хозяйства.

В связи с тем, что без соответствующего согласования в проведении кадастрового учета будет отказано, на этапе проведения кадастровых работ, следует:

- предупреждать заказчика о наличии ограничений, установленных в охранной зоне электросетевого хозяйства, внесенных в ЕГРН и необходимости получения соответствующих согласований с организацией которая владеет объектом электросетевого хозяйства;
- рекомендовать заказчику кадастровых работ пройти уведомительный порядок возведения жилого или садового дома



На основании постановления муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области 13.11.2023 в ЕГРН внесены сведения об охранной зоне озона объекта газораспределения, учетный номер 56:29-6.1812, которая имеет следующий вид





При загрузке сведений из Технического плана на карте отображается следующий вид



Охранная зона объекта
газораспределения: 56:29-
6.1812

Пересечение с ЗОУИТ, что не допустимо

Объект кадастрового учета –
жилой дом



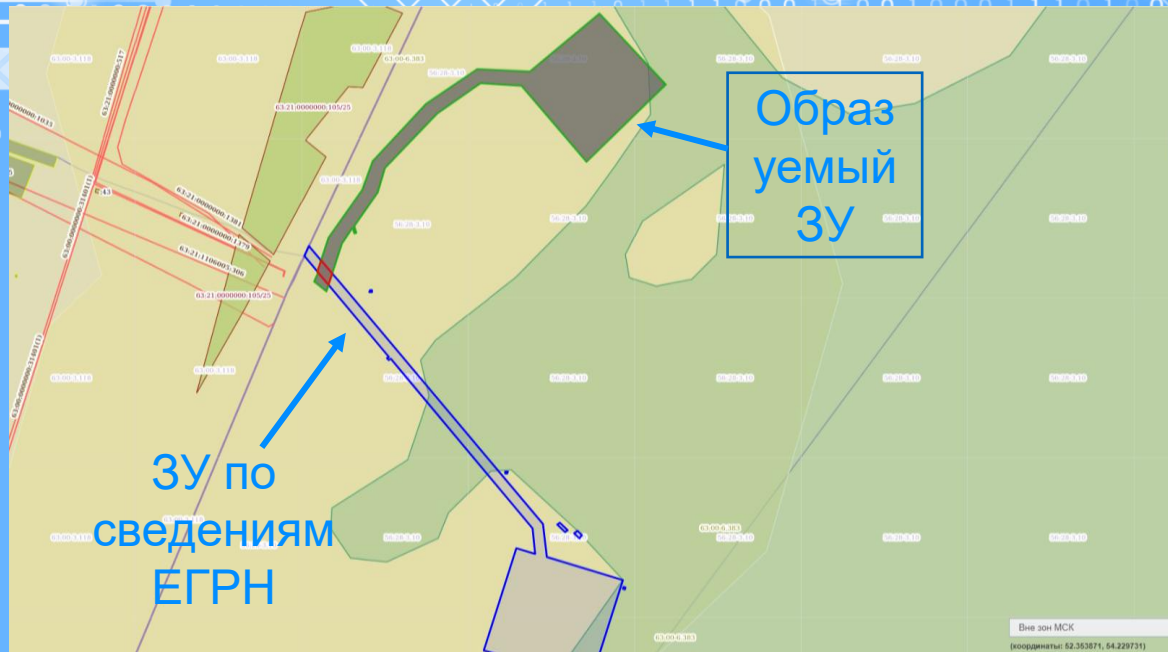
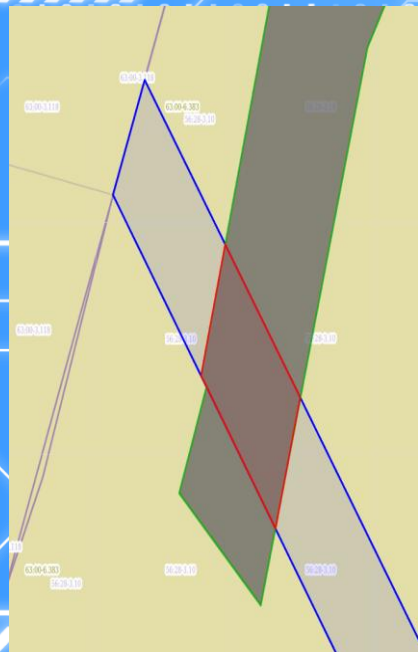
В рассматриваемом случае:

1. Проводится проверка на соответствие ограничениям.
2. Для кадастрового учета предоставляется уведомление об окончании или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

- В связи с этим необходимо
- предупреждать заказчика о наличии ограничений;
 - рекомендовать заказчику кадастровых работ пройти уведомительный порядок возведения/реконструкции жилого или садового дома



**ПЕРЕСЕЧЕНИЕ границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, границы другого земельного участка, сведения о которых содержатся в ЕГРН
(пункт 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ)**



Действия кадастрового инженера в рассматриваемом случае

**Использовать
при подготовке
Межевых
планов
актуальную
информацию,
содержащуюся
в ЕГРН**



Список используемых нормативных правовых актов и иных документов



- ✓ Градостроительный кодекс Российской Федерации
- ✓ Земельный кодекс Российской Федерации
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160
- ✓ Постановление Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства»
- ✓ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- ✓ Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо за внимание!



САЙТ РОСРЕЕСТРА



TELEGRAM