

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,  
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,  
изданных (опубликованных) в ноябре 2020 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Росреестр  01.01.2021	Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»	<p>С 01.01.2021 вступают в силу новые требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, а именно:</p> <p>1. В требованиях к точности и методам определения координат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– вводится понятие «комбинированный метод определения координат», который включает в себя геодезический метод и метод спутниковых геодезических измерений и будет проводиться с использованием пунктов государственной геодезической сети.</li> <li>– происходит возврат к установке межевых знаков, если это предусмотрено договором.</li> <li>– допустимые расхождения первоначальных и последующих (контрольных) определений координат характерных точек не должны превышать удвоенного значения средней квадратической погрешности.</li> </ul> <p>2. Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– рекомендуется все измерения проводить по завершении всех строительных и отделочных работ;</li> <li>– уточнены элементы здания, которые включаются и не включаются в площадь объекта. Например, меняется</li> </ul>

			<p>подсчет площади мансарды в жилом доме и определяется она в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака. Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания определяется в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне до <math>45^\circ</math> - от 1,6 метра, при наклоне от <math>45^\circ</math> и более - от 1,9 метра. Площадь мансардного этажа жилого здания, площадь жилого помещения мансардного этажа жилого здания с высотой потолка менее 1,6 и 1,9 метра соответственно при соответствующих углах наклона потолка не учитываются (не включаются).</p> <p>Также согласно п.8.1, в площадь нежилого здания, сооружения включаются площади антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, наружных галерей, наружных тамбуров и других подобных элементов).</p> <p>И не включаются площади: подполья для проветривания нежилого здания, технического подполья менее 1,8 метра; неэксплуатируемого чердака; наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов; технических надстроек на кровле (выходов на кровлю из лестничных клеток; выходящих на кровлю машинных помещений лифтов, вентиляционных камер и иных подобных надстроек); засыпанных земель пространств между строительными конструкциями.</p> <p>3. Вводится оценка точности площади ОКС.</p> <p>4. Уточнены формулы для вычисления СКП, например, если ОКС имеет простейшую геометрическую фигуру или если на нескольких этажах у здания, сооружения, расположения помещения на нескольких этажах и (или) наличия эксплуатируемой кровли и так далее.</p>
--	--	--	--

			5. Устранены различия в подсчете проектной площади объектов и площади, определяемой кадастровым инженером.
2.	Государственная Дума	Проект Федерального закона № 994421-7 «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» (о продлении «дачной амнистии»)	18.11.2020 в третьем чтении принят законопроект о продлении «дачной амнистии» еще на 5 лет. Настоящим законопроектом, до 1 марта 2026 г. предлагается продлить срок упрощенного порядка оформления прав граждан на жилые или садовые дома, построенные на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства. С целью исключения случаев строительства объектов, не соответствующих установленным требованиям к объектам ИЖС, законопроектом предусматривается, что индивидуальный жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, определенным Градостроительным кодексом РФ. Также до 1 марта 2026 г. предлагается продлить упрощенный порядок направления уведомлений о строительстве объектов недвижимости, строительство которых начато до 4 августа 2018 года, т.е. до вступления в силу уведомительного порядка.
3.	Росреестр	Письмо Росреестра от 17.11.2020 № 13-00408/20 «О рассмотрении обращения»	Росреестром рассмотрен вопрос о согласовании местоположения границ земельных участков. Сообщается, что действующим законодательством не предусмотрено необходимости согласования местоположения границ земельных участков в случае, если смежными с земельным участком являются «земли». При этом в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ смежного земельного участка или в связи с выполнением кадастровых работ уточняется местоположение отдельных частей границ смежного земельного участка, описание местоположения границ которого (в том числе при наличии координат характерных точек границ такого участка) не соответствует установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, или

			<p>необходимо внесение изменения в такую общую границу, согласование местоположения таких частей границ земельных участков является обязательным.</p> <p>Кадастровый инженер за внесение заведомо ложных сведений в межевой план несет административную ответственность в соответствии с частью 4 статьи 14.35 КоАП РФ, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, предусмотренного статьей 170.2 УК РФ, а ненадлежащее исполнение кадастровых работ, предусмотренных договором подряда, влечет гражданско-правовую ответственность кадастрового инженера, предусмотренную статьей 723 ГК РФ.</p>
4.	<p>Правительство РФ</p> <p>28.11.2020</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816</p> <p>«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»</p>	<p>Обновлен перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.</p> <p>Также утвержден новый перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи;</li> <li>– линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов;</li> <li>– тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскала включительно или горячую воду с температурой до 150 °С включительно;</li> <li>– водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм;</li> <li>– линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм;</li> <li>– линейных объектов, размещаемых пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых в границах участков недр, при условии, что такие объекты не являются</li> </ul>

			<p>особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населенных пунктов;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– отдельно стоящих ветроэнергетических установок высотой менее чем 250 метров, а также солнечных батарей;</li> <li>– автомобильных дорог IV и V категории;</li> <li>– объектов капитального строительства, являющихся элементами обустройства автомобильных дорог и (или) защитными дорожными сооружениями и размещаемых в полосе отвода автомобильных дорог;</li> <li>– местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети сельских поселений;</li> <li>– пешеходных улиц и площадей городов;</li> <li>– парковых дорог, проездов, велосипедных дорожек.</li> </ul> <p>Скорректирован 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, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300.</p> <p>Признаны утратившими силу постановления Правительства РФ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– от 07.03.2017 № 269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории»;</li> <li>– от 17.08.2019 № 1064 «Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство».</li> </ul>
--	--	--	---