

ДАЙДЖЕСТ

кадастрового инженера



2022



В ЭТОМ ВЫПУСКЕ

Вас ждет подборка самых интересных законодательных изменений, о которых обязательно нужно знать каждому кадастровому инженеру.



Команда "ТехноКад"



Основные изменения законодательства в сфере кадастрового учета и регистрации прав

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ:

О мерах поддержки строительной отрасли и сферы ЖКХ в условиях санкций

стр.2

Об установлении порядка проведения осмотра жилого дома

стр.3

О возможности возведения ИЖС на основе договора долевого участия

стр.4

О приобретении в собственность участков во втором поясе ЗСО водоёмов

стр.5

О вспомогательных видах разрешенного использования участков

стр.6

О землеустройстве. Проект

стр.7

ПРИКАЗЫ РОСРЕЕСТРА:

О новой форме акта обследования и требованиях к его подготовке

стр.9

О новой форме межевого плана и требованиях к его подготовке

стр.10

О новой форме технического плана и требованиях к его подготовке

стр.11

О новой форме декларации об объекте недвижимости и требованиях к ее подготовке

стр.12

О новой форме и требованиях к оформлению СРЗУ на КПТ

стр.13

Полезные инструменты для работы кадастрового инженера

Новый продукт «ТехноКад Кадастровая Деятельность»

стр.14

Поиск информации об объекте недвижимости

стр.15

Импорт из dxf и работа с инструментом "Штампы"

стр.16

Инструмент "Заливка" для оформления схем

стр.17

Автоматическое создание акта согласования

стр.18



Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ

О мерах поддержки строительной отрасли и сферы ЖКХ в условиях санкций

14.03.2022 года был опубликован и вступил в силу Федеральный закон, направленный на поддержку строительной отрасли и отрасли ЖКХ в новых условиях.

Изменения затрагивают градостроительную деятельность, земельные отношения, регистрацию права и кадастровый учет, а также сферу долевого строительства.

Что нового в градостроительной деятельности?

Сокращение сроков разработки и согласования градостроительной документации:

- Согласование проектов генеральных планов и изменений в них не будет превышать одного месяца со дня поступления уведомления об обеспечении доступа к этим документам в уполномоченный орган;
- Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, правил землепользования и застройки, планировки территории, межевания территории, с момента оповещения жителей муниципального образования до дня опубликования заключения о результатах должно занимать не более одного месяца;
- Разработка документации по планировке территории и проектов изменений в генплан или правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно.

Также Правительством устанавливаются случаи выдачи разрешений на строительство ОКС, не являющихся линейными, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков.

Изменения в части предоставления земельных участков

Здесь отметим, что теперь Правительство определит:

- Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов и сократит сроки их предоставления;
- Случаи установления в 2022 году льготной арендной платы (до 1 рубля) на срок не более года.

Относительно аренды земельных участков 58-ФЗ также закрепляет право арендатора до 1 марта 2023 года требовать продления срока договора аренды даже с имеющейся задолженностью по оплате аренды, если договор аренды еще действует и нет законодательных нарушений использования арендуемого участка.

Что изменится в кадастровом учете и регистрации прав?

Согласно новому закону, требования о наличии инженерной защиты объектов, расположенных в водоохраных зонах и в зонах затопления и подтопления, должны проверяться на стадии строительства и при вводе объектов в эксплуатацию, а не на стадии государственного кадастрового учета и регистрации прав.

До 1 января 2025 года в отношении объектов, созданных до разграничения государственной собственности, ГКУ и ГРП осуществляются на основании выписки из реестра государственного или муниципального имущества.



Текст закона





Проект приказа Росреестра № 01/02/02-22/00125171

Об установлении порядка проведения осмотра жилого дома

01.07.2022 года вступит в силу Федеральный закон 478-ФЗ от 30.12.2021 года.

Согласно этому закону **до 1 марта 2031 года гражданин может бесплатно получить в собственность земельный участок**, находящийся в государственной и муниципальной собственности, если на этом участке расположен дом, который он использует для постоянного проживания.

Условия: жилой дом возведен до 14 мая 1998 года и право на него не зарегистрировано.

Если утвержденный проект межевания территории отсутствует или образование земельного участка им не предусмотрено, гражданин имеет право обратиться с заявлением о предоставлении такого земельного участка без проведения торгов, приложив схему расположения земельного участка.

Прежде чем предоставить земельный участок, местные органы власти будут проводить осмотр жилого дома в целях подтверждения его существования на испрашиваемом земельном участке.

Проектом приказа Росреестра №01/02/02-22/00125171 регламентируется порядок проведения осмотра и устанавливается форма Акта осмотра.

Процедура проведения осмотра дома

В течение 30 дней с момента поступления заявления о том, что предоставление участка предварительно согласовано или участок предоставлен, ОМСУ или ОГВ:

- уведомляет гражданина об осмотре не позднее чем за 5 рабочих дней до даты его проведения
- создаёт комиссию
- проводит осмотр жилого дома
- фотографирует объект недвижимости и прикладывает фотоматериалы к Акту осмотра
- оформляет Акт осмотра в бумажном и электронном виде.

В Акте осмотра указываются:

- дата и время проведения осмотра
- кадастровый или иной учетный номер жилого дома, его адрес или местоположение
- кадастровый номер участка (при наличии), адрес или местоположение участка
- наименование уполномоченного органа
- состав комиссии, производившей осмотр
- сведения о применении при проведении осмотра технических средств
- сведения о существовании объекта недвижимости на момент осмотра.



Проект приказа



Форма акта осмотра





Новая редакция ФЗ-214 от 30.12.2021 года

О возможности возведения ИЖС на основе договора долевого участия

С 1 марта 2022 года данный документ распространяет свое действие не только на строительство многоквартирных домов, но и применяется при создании индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса с привлечением для их строительства денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве. При этом такие индивидуальные жилые дома могут быть как отдельно стоящими, так и блокированными между собой общими стенами (если их 3 и более в ряду).

При каких условиях застройщик вправе привлечь деньги дольщиков для возведения ИЖС?

- Есть утвержденный в установленном Градостроительным Кодексом РФ порядке проект планировки территории и проект межевания территории, которыми определяются границы территории малоэтажного жилого комплекса;
- Получено одно разрешение на строительство в отношении проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией;
- В отношении одного или нескольких смежных земельных участков, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, зарегистрировано право собственности застройщика или заключен договор аренды, если участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Что передает застройщик участнику долевого строительства по завершению строительства ИЖС?

- Построенный жилой дом с системами инженерно-технического обеспечения
- Права на земельный участок, на котором расположен жилой дом

Когда передает застройщик указанные объекты?

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства или отдельного этапа, предусмотренного проектной декларацией.

Что является основанием для регистрации права на ЗУ под домом, построенным на основании ДДУ?

Передача индивидуального жилого дома и земельного участка застройщиком и принятие указанных объектов участником долевого строительства являются основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на земельный участок, находящийся в собственности застройщика, или регистрации аренды, если земельный участок находится в аренде у застройщика.



Текст закона





Федеральный закон от 16.02.2022 года № 9-ФЗ

О приобретении в собственность участков во втором поясе ЗСО водоёмов

28 февраля 2022 года вступили в силу поправки к Земельному кодексу, которые **отменяют запрет на оформление в собственность участков во втором поясе зон санитарной охраны водоёмов – источников воды для питья и бытовых целей.**

Второй пояс нужен для предотвращения бактериологических загрязнений. Здесь можно было арендовать участок, а при соблюдении мер по защите водоёмов иногда допускалось и строительство. Владение участками в таких зонах было запрещено, коммерческий оборот ограничен.

Росреестр утверждает: от собственника земельного участка проще требовать ответственного отношения к водоёму, чем от арендатора. Ведь взыскание штрафа с собственника может быть обращено на земельный участок. Ещё один довод “за” – возможность легализовать уже построенные во втором поясе объекты недвижимости.

Эксперты считают, что велика вероятность активной застройки зоны санитарной охраны и того, что берега будут выкуплены и люди не смогут подойти к водоёмам. Академики РАН выступали против принятия закона, потому что в результате могут попасть под застройку природные территории, которые являются естественными барьерами, защищающими водоёмы. Это повлияет как на качество питьевой воды, так и на экологическую обстановку в городах.

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:08:0010308:27 ⓘ

Информация об участке

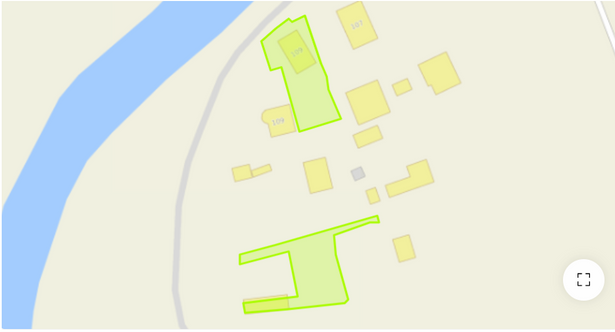
Кадастровый номер:
50:08:0010308:27

Адрес:
обл. Московская, р-н Истринский, городское поселение Истра, г. Истра, ул. Пролетарская, дом 108

Площадь земельного участка:
1097 м²

Разрешённое использование (по документу):
для ведения индивидуального жилищного строительства

Разрешённое использование (фактическое):
Для индивидуальной жилой застройки

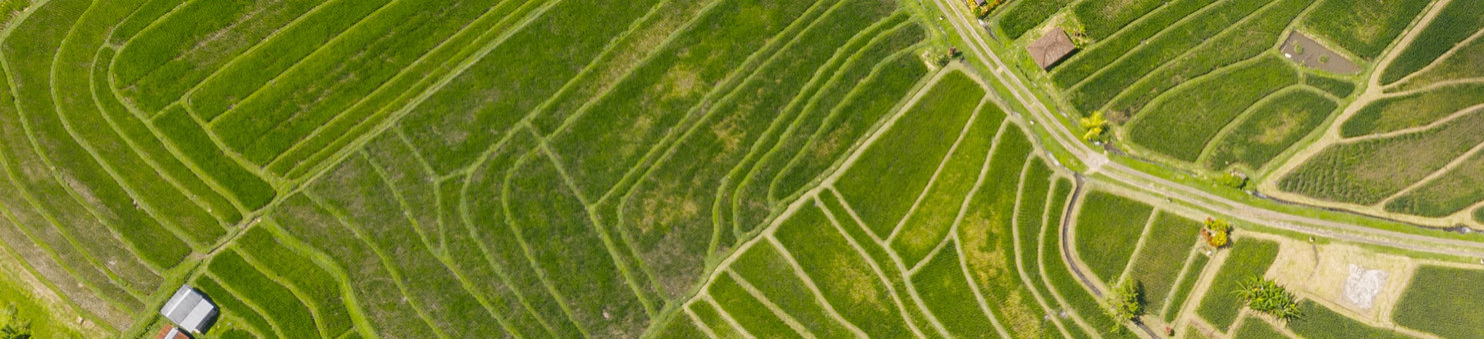


Участок расположен в границах поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы или в непосредственной близости от них. ⓘ



Текст закона





Федеральный закон от 30.12.2021 года № 493-ФЗ

О вспомогательных видах разрешенного использования участков

10 января 2022 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2021 года N493-ФЗ "О внесении изменений в статью 7 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 8 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", который дополнил Земельный кодекс и 218-ФЗ и устранил правовую неопределенность в вопросе о необходимости внесения в ЕГРН сведений о вспомогательном виде разрешенного использования земельных участков.

В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть:

- установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования;
- получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Если в ЕГРН отсутствуют сведения о виде разрешенного использования земельного участка или о самом участке, выбранным считается вид разрешенного использования, указанный в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе на данный земельный участок, выданном до 31 января 1998 года.





Проект Федерального закона

О землеустройстве

Министерством сельского хозяйства РФ разработан проект Федерального закона «О землеустройстве», который заменит действующий сейчас № 78-ФЗ. В настоящее время законопроект проходит публичные обсуждения и антикоррупционную экспертизу.

Еще совсем недавно происходило активное сокращение перечня объектов землеустройства, а само землеустройство как таковое вообще не обсуждалось и не рассматривалось, поскольку все внимание законодателей и профессионального сообщества было приковано только к порядку и регулированию производства кадастровых работ.

В новом проекте главная идея уже четко сформулирована как возрождение института землеустройства, необходимого для рационального и эффективного использования и охраны земельных ресурсов.

Особое внимание в проекте уделяется организации и планированию использования сельскохозяйственных земель, в состав которых входят сельскохозяйственные угодья, подлежащие особой охране и имеющие приоритет в использовании.

В связи с этим земельные участки теперь могут быть объектами землеустройства наряду с территориями субъектов РФ, муниципальных образований и их частей, а также территорией РФ в целом.

Землеустроительные работы в отношении перечисленных объектов могут проводиться по инициативе государственных органов власти за счет средств федерального бюджета, муниципальных властей за счет местных бюджетов и по инициативе и за счет правообладателей земельных участков, заинтересованных в образовании новых и упорядочивании существующих землепользований сельскохозяйственного назначения с устранением недостатков в их расположении.

Проект нового закона о землеустройстве вводит целый ряд важных определений, среди которых:

- **землеустроительное дело** - скомплектованная в установленном порядке землеустроительная документация, полученная в результате проведения землеустройства, и другие материалы в отношении объекта землеустройства
- **землеустроительное межевание земель** - комплекс работ по установлению (восстановлению) и уточнению на местности границ объектов землеустройства
- **карта (план) объекта землеустройства** - документ, в графической и текстовой формах отображающий местоположение, размер, размещение границ земель, являющихся объектом землеустройства, в том числе ценных и особо ценных земель, а также сельскохозяйственных территориальных зон, местоположение объектов федерального, регионального и местного значения, предусмотренных документами территориального планирования, а при проведении землеустройства земельных участков - отображение указанных в настоящем пункте границ земель и ограничений (обременений) в соответствии со сведениями ЕГРН
- **чересполосица, вкрапливание, дальнотемелье** - недостатки землепользования, заключающиеся в таком расположении на местности земельных участков, а также местоположении их границ, при котором рациональное использование земель не может быть обеспечено ввиду отсутствия прохода и проезда к таким ЗУ, либо выражающиеся в невозможности полноценного использования ЗУ в соответствии с его видом разрешенного использования
- **изломанность границ (вклинивание)** - недостаток землепользования, заключающийся в таком местоположении границ участка, при котором наличие необоснованного количества поворотных точек препятствует использованию земельного участка в соответствии с установленным целевым назначением и видом разрешенного использования



Проект Федерального закона

О землеустройстве

Законопроект предусматривает широкий перечень видов землеустроительной документации:

- федеральные, региональные и муниципальные программы рационального использования земель и их охраны
- генеральная схема землеустройства РФ, землеустроительная карта (схема) субъекта РФ, муниципального образования
- правила сельскохозяйственного землепользования
- проекты землеустроительного межевания земель с описанием местоположения и установлением на местности границ объектов землеустройства
- проекты образования новых и упорядочения существующих землепользований (земельных участков) сельскохозяйственного назначения с устранением недостатков в их расположении (проекты межхозяйственного землеустройства)
- проекты землеустройства, внутрихозяйственного землеустройства
- проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий
- материалы геодезических и картографических работ; почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий; оценки качества земель; инвентаризации земель; природно-сельскохозяйственного районирования земель
- карты (планы) объектов землеустройства
- отраслевые, тематические и специальные карты и атласы состояния и использования земель
- землеустроительные дела.

Кратко рассмотрим один документ из приведенного списка - проект образования новых и упорядочивания существующих землепользований сельскохозяйственного назначения.

Этот документ состоит из текстовой и графической частей и содержит в себе: пояснительную записку, ведомость вычисления площадей, материалы по обоснованию принимаемых решений, проектный план с отображением на картографической основе границ ЗУ и ЗОУИТ, их кадастровых и реестровых номеров соответственно. Оформляется такой документ при:

- изъятии (выкупе) ЗУ для государственных или муниципальных нужд
- предоставлении гражданам, ИП или организациям участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
- необходимости устранения недостатков землепользования (чересполосицы, вкрапливания, изломанности границ (вклинивания))

Законопроектом установлено, что разработчиками землеустроительной документации являются землеустроители. Зафиксировано не только определение этого понятия, но и сформулированы требования, предъявляемые к таким лицам, определены их обязанности и права.

По мнению авторов, законопроект позволит восстановить значимость землеустройства как инструмента, позволяющего осуществлять всестороннее управление землями сельскохозяйственного назначения, их рациональное использование и охрану.



Текст законопроекта



Приказ Росреестра от 24.05.2021 года № П/0217

О новой форме акта обследования и требованиях к его подготовке

С 16 марта 2022 года вступил в силу Приказ Росреестра от 24 мая 2021 года НП/0217 "Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке".

Чем дополнена новая форма?

• Реквизитом «Общие сведения о выполненных кадастровых работах», в котором указываются в отношении объекта кадастровых работ:

- вид объекта недвижимости
- кадастровый номер объекта
- сведения о зарегистрированных в ЕГРН правах

• Реквизитом "Дата (число, месяц, год) или год прекращения существования объекта недвижимости (гибели, уничтожения, сноса)". Реквизит заполняется при наличии данных у заказчика работ.

Какие реквизиты Акта изменились?

В реквизите

"Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования"

теперь допускается указание ссылки на исходный документ, если такой документ размещен на официальном сайте или информационном ресурсе муниципальных органов или органов судебной власти.

При отсутствии у заказчика кадастровых работ документов-оснований для подготовки Акта, к которым относятся:

1) решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о признании многоквартирного дома или иного объекта капитального строительства аварийным и подлежащим сносу;

2) решение об изъятии земельного участка и находящихся на данном земельном участке объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

3) решение о комплексном развитии территории, на которой был расположен объект недвижимости;

4) решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

5) решение суда о сносе;

6) соответствующий раздел проектной документации объекта капитального строительства в случае сноса или демонтажа ОКСа для обеспечения строительства, реконструкции других ОКС;

7) решение собственника объекта недвижимости о сносе объекта капитального строительства;

8) документы ОГВ или ОМСУ, подтверждающие факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования объекта капитального строительства по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости;

9) уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства, если объект капитального строительства прекратил существование в результате его сноса после 4 августа 2018 г.

подготовка Акта осуществляется без учета сведений таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением Требований. В этом случае в заключении кадастрового инженера указывается причина их неиспользования.

В бумажном виде Акта реквизит "Дата подготовки акта обследования (число, месяц, год)" дополняется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего документ.

В течение девяти месяцев с даты вступления в силу Приказа № П/0217 в орган регистрации прав могут предоставляться документы по форме, установленной Приказом МЭР № 861.



Текст приказа





Приказ Росреестра от 14.12.2021 года № П/0592

О новой форме межевого плана и требованиях к его подготовке

С 19 июня 2022 года вступает в силу Приказ Росреестра от 14 декабря 2021 года № П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".

Какие изменения произошли?

- В разделе **«Исходные данные»** заполняются только сведения об использованных при подготовке межевого плана документах
- Сведения о наличии объектов недвижимости на исходных земельных участках и частях исходных или уточняемых земельных участков в разделе **"Исходные данные"** больше **не приводятся**
- Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений теперь заполняются в отдельном разделе
- Раздел **«Сведения о выполненных измерениях и расчетах»** **исключен**, методы определения координат и формулы расчета СКП положения характерных точек, а также формулы расчета предельной допустимой погрешности определения площади ЗУ указываются непосредственно в разделах «Сведения об образуемых земельных участках» и «Сведения об уточняемых земельных участках»
- Раздел **«Сведения об обеспечении доступа к образуемым или измененным земельным участкам»** **исключен**. Сведения о доступе приводятся в разделах «Сведения об образуемых земельных участках», «Сведения об уточняемых земельных участках» и «Сведения об измененных земельных участках»

- Изменилась **форма акта согласования** границ земельного участка.

В течение девяти месяцев с даты вступления в силу Приказа № П/0592 для осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на имущество могут предоставляться межевые планы, подготовленные по форме и в соответствии с требованиями Приказа МЭР № 921.



[Мы подготовили для вас детальный обзор изменений в отдельной презентации](#) ↓

ТехноКад		
Новая форма межевого плана		
Что изменилось?		
Структура межевого плана по Приказу №921	Структура межевого плана по Приказу №П/0592	Статус раздела/реквизита
Общие сведения о кадастровых работах	Общие сведения о кадастровых работах	Изменен
×	1. Дата подготовки межевого плана	Новый
1. Назначение кадастровых работ	2. Назначение кадастровых работ	Без изменений
2. Цель кадастровых работ		Исключен

[Смотреть обзор](#)





Приказ Росреестра от 05.03.2022 года № П/0082

О новой форме технического плана и требованиях к его подготовке

С 19 июня 2022 года вступает в силу Приказ Росреестра от 5 марта 2022 года № П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений".

Какие изменения произошли?

- В разделе «Исходные данные» заполняются только сведения об использованных при подготовке технического плана документах
- В разделе «Исходные данные» исключены реквизиты:

Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

- Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений теперь заполняются в отдельном разделе

- Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» **исключен**

- В разделе "Характеристики объекта недвижимости" добавлена строка «Век (период) постройки объекта недвижимости». Заполняется для объектов недвижимости, законченных строительством до 1917 года, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (например, 17 век, конец 16 века).



Текст Приказа



Мы подготовили для вас детальный обзор изменений в отдельной презентации ↓

Структура технического плана по Приказу №953	Структура технического плана по Приказу №П/0082	Статус раздела/реквизита
Общие сведения о кадастровых работах	Общие сведения о кадастровых работах	Изменен
X	1. Дата подготовки межевого плана	Новый
1. Назначение кадастровых работ	2. Назначение кадастровых работ	Без изменений
2. Цель кадастровых работ		Исключен

[Смотреть обзор](#)





Приказ Росреестра от 04.03.2022 года № П/0072

О новой форме декларации об объекте недвижимости и требованиях к ее подготовке

С 19 июня 2022 года вступает в силу Приказ Росреестра от 4 марта 2022 года № П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений".

Какие изменения произошли?

- Назначение здания приводится в виде текста: нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, **гараж**
- Реквизит "Описание здания, помещения, машино-места" разделен на два: "**Описание здания**" и "**Описание помещения, машино-места**"
- Реквизит "**Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости**" **исключен**
- Для здания и сооружения добавлена строка "**Век (период) постройки**"
- Материал стен здания приводится в виде текста
- Реквизит "**Правообладатель объекта недвижимости ...**" дополнен строкой "Примечание".

Какие изменения произошли в требованиях?

Декларация составляется и заверяется:

- правообладателем или его представителем - для здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства;
- правообладателем ЗУ, на котором находятся здание, сооружение, ОНС, его представителем - для созданных объектов недвижимости;
- правообладателем зданий, сооружений, ГКУ которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы, или его представителем - для единого недвижимого комплекса;
- представителем ОМСУ или уполномоченного органа исполнительной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя - для бесхозяйного ОН, расположенного на территории муниципального образования;
- представителем ОМС или ОГВ, осуществляющих полномочия по государственной охране объектов культурного наследия в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ - для объектов недвижимости, представляющих собой объекты культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения;
- лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов - для бесхозяйного объекта недвижимости (линейного объекта), в случаях, предусмотренных п.5 ст.225 Гражданского кодекса РФ.



Форма декларации



Текст приказа





Приказ Росреестра от 04.03.2022 года № П/0148

О новой форме и требованиях к оформлению СРЗУ на КПТ

С 19 сентября 2022 года вступает в силу Приказ Росреестра от 4 марта 2022 года № П/0148 "Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе".

Какие изменения произошли?

Существенных изменений форма не претерпела, однако новые требования содержат одно весьма интересное положение, а именно ответ на вопрос:

можно ли допускать отклонение значений координат характерных точек в межевом плане от тех, что указаны в СРЗУ на КПТ?

Известно, что проектная площадь, указанная в СРЗУ на КПТ, может отличаться от площади, полученной в результате проведения кадастровых работ и указываемой в межевом плане, подготовленном в связи с образованием земельного участка на основании такой СРЗУ, но не более чем на 10%.

Эта норма содержится в п. 42 ч. 1 ст. 26 Федерального закона 218-ФЗ, а также в п. 9 Приказа Минэкономразвития России от 27.11.2014 года № 762, на основании которого в настоящее время подготавливаются СРЗУ на КПТ.

Однако, как отмечала в Письме Росреестра от 13.10.2017 года N14-12251-МС/17 Нуприенкова А.В., в Законе № 218-ФЗ отсутствовало положение, устанавливающее допустимые пределы отклонения или несоответствия значений координат характерных точек границ земельного участка, указанных в СРЗУ, от значений координат характерных точек границ земельного участка, указанных в соответствующих разделах межевого плана.

Новый Приказ Росреестра от 19.04.2022 года № П/0148 однозначно дает понять, что такое отклонение допустимо, однако его пределов по-прежнему не устанавливает. Определено, что в случае отличия проектной площади земельного участка, указанной в СРЗУ, от площади, установленной в результате проведения кадастровых работ и указываемой в межевом плане, список и значения координат характерных точек границ земельного участка могут отличаться от списка и значений координат характерных точек границ земельного участка, приведенных в СРЗУ на КПТ, в соответствии с которой производится образование этого земельного участка.



Текст приказа





ТехноКад Кадастровая Деятельность

Программа «ТехноКад Кадастровая деятельность» или коротко «ТехноКад КД» разработана специально под нужды и потребности организаций, занимающихся оказанием услуг в сфере кадастра и регистрации прав.

«ТехноКад КД» - это единое рабочее пространство кадастровой организации с настраиваемым бизнес-процессом, ролями сотрудников, общими справочниками и базой клиентов.

В центре – объект работ, а документ – лишь оболочка для него. У нового программного продукта особый подход к работе и своя концепция.

Разрабатывая "ТехноКад КД", мы определили, что для быстрого освоения пользователем нового функционала надо сохранить привычный инструментарий и проверенные тысячами пользователей на протяжении 15 лет преимущества "ТехноКад-Экспресс".

Мы взяли за основу режим последовательной работы в одном окне с возможностью просмотра данных как в виде списка полей, так и путем отображения пространственных данных на карте.

Конечно, мы поработали над внутренним устройством "ТехноКад КД": относительно "ТехноКад-Экспресс" новая программа обладает улучшенной производительностью, высоким качеством формируемых образов печатных версий документов, клиент-серверной архитектурой и хранением данных в единой базе.

Помимо этого мы постарались улучшить и рабочий процесс, например:

- нет больше кнопок "Сохранить" - все сведения сохраняются "на лету", что защищает пользователя от случайной потери данных;

- все проверки осуществляются мгновенно еще на этапе заполнения сведений об объектах, список замечаний формируется в виде специального протокола, кликнув по ошибке в котором, можно сразу перейти к неправильно заполненной строке.

Организация может настроить бизнес-процесс так, как удобно ей, поскольку в зависимости от роли:

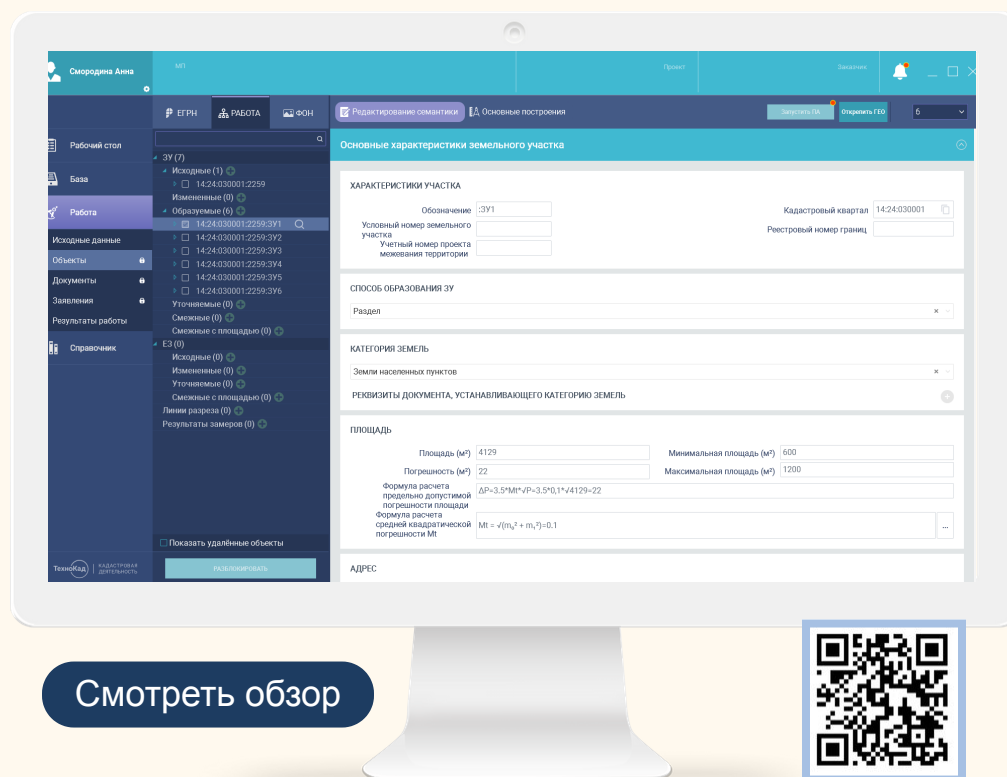
- программа сама будет передавать работу от одного сотрудника к другому;

- пользователь будет иметь доступ к необходимым ему общим справочникам организации;

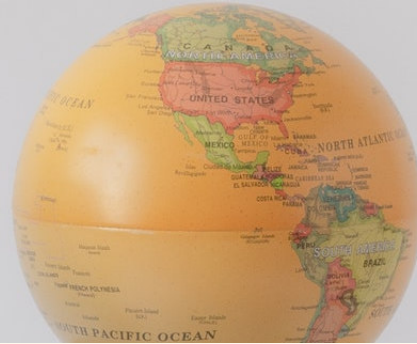
- пользователь будет выполнять работы над нужным ему этапом, но по мере движения работы от одного сотрудника к другому "Работа" будет наполняться данными, что позволит ускорить процесс оформления итоговых документов.

В программе реализован специальный "проводник", который не только помогает структурировать работу и разделить ее между исполнителями, но и защитить данные от случайного редактирования.

Отметим, что новый редактор документа позволяет работать с множеством объектов в одной работе и не только массово заполнять семантические характеристики идентичных объектов, но и выгружать данные о них в отдельные документы с различным назначением работ. Больше нет зависимости от регламента, можно создать множество документов за один раз с уникальными чертежами и схемами, например, несколько МП на основе одной СРЗУ на КПТ.



[Смотреть обзор](#)



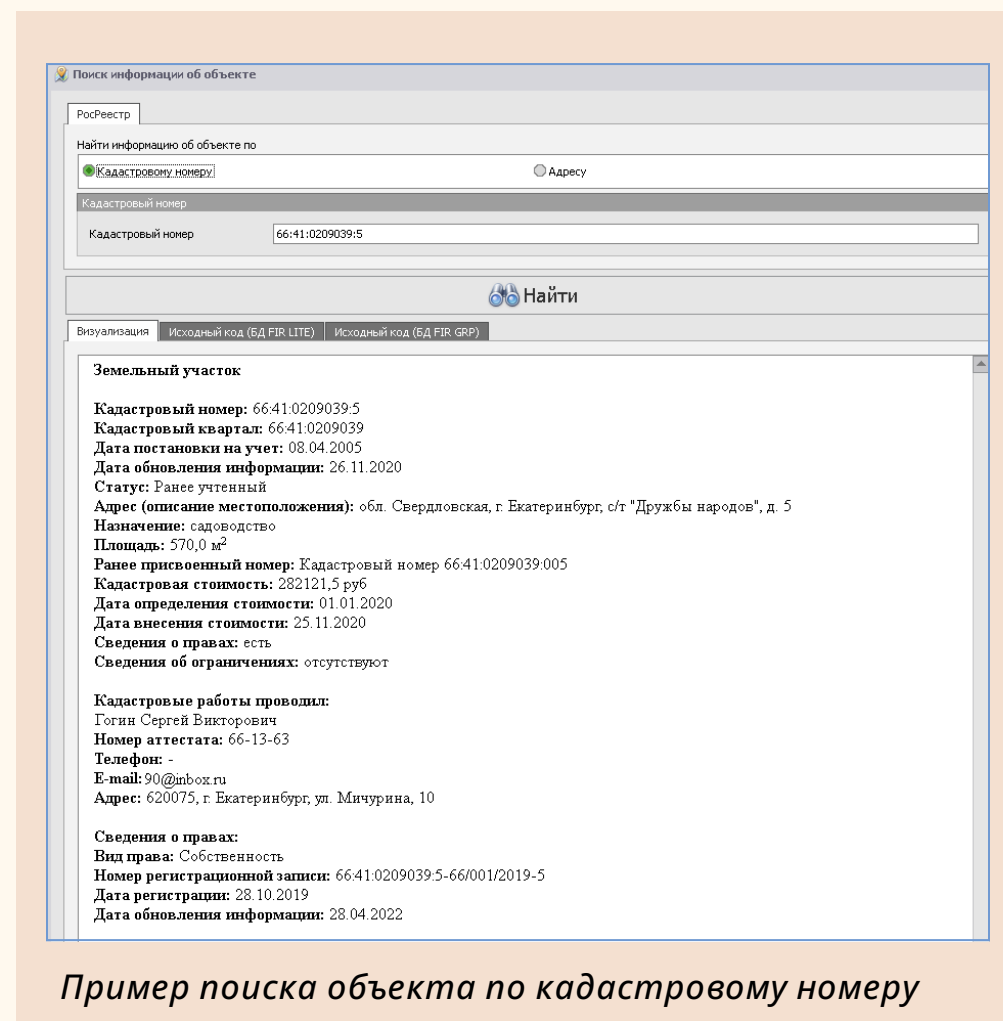
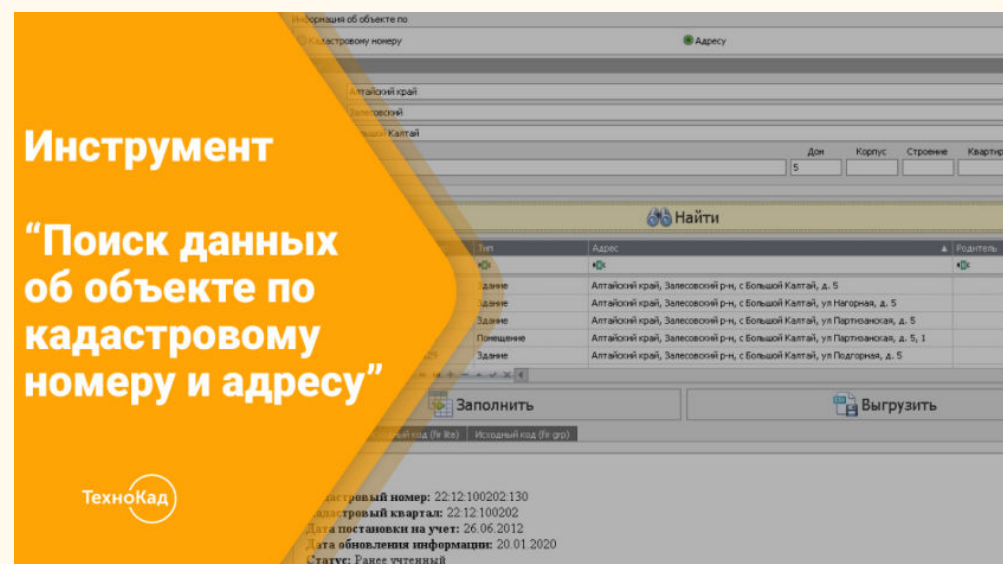
Поиск информации об объекте недвижимости

Всем пользователям "ТехноКад-Экспресс" доступен встроенный сервис поиска справочных данных об объектах недвижимости по кадастровому номеру или адресу.

Сервис работает сразу с двумя информационными ресурсами: ГКН и ЕГРП.

В целом новый инструмент - это аналог сервиса "Справочная информация онлайн", обладающий рядом преимуществ:

- в одном окне представлена сводная информация по объекту, включающая не только его основные характеристики, сведения о правах и ограничениях, но и сведения об исполнителе кадастровых работ;
- при поиске по адресу можно найти группу связанных объектов, например, земельный участок, расположенное на нем здание и все помещения, привязанные к этому зданию;
- при поиске объекта по кадастровому номеру автоматически адрес найденного объекта подставляется в форму запроса по адресу, с помощью которой можно найти связанные объекты;
- результаты запроса по адресу в отношении множества объектов представлены в виде таблицы, поля которой можно настроить нужным для пользователя образом, а уточнить выборку можно с помощью фильтров в полях таблицы;
- таблицу с результатами поиска можно выгрузить в MS Excel, а затем использовать ее как для заполнения форм редактора путем копирования и вставки данных, так и для дополнительного анализа, например, с целью выявления объектов-дублей.

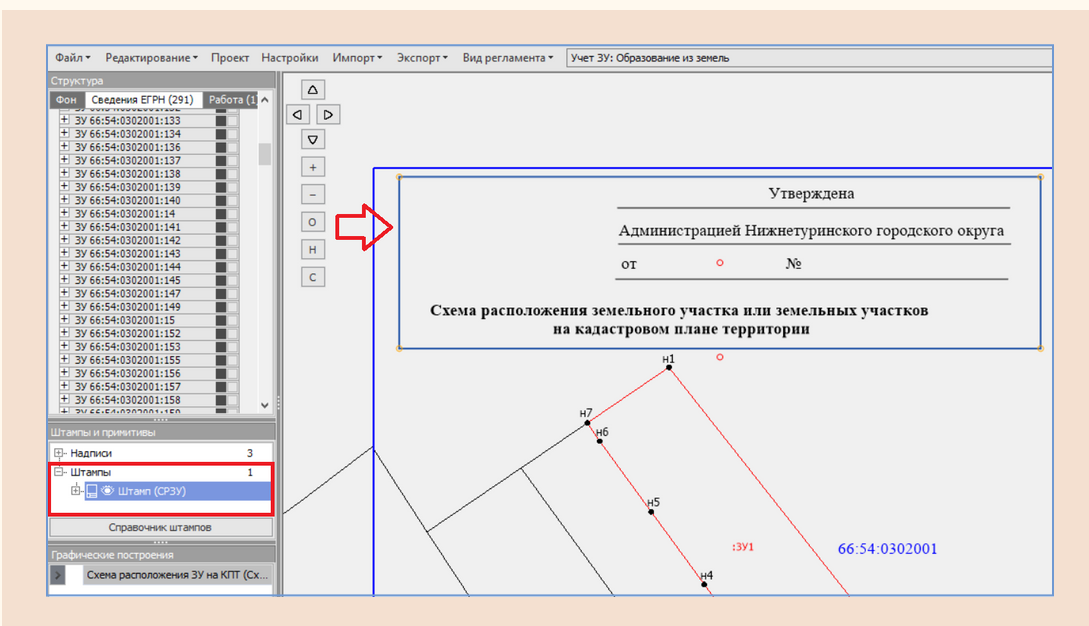
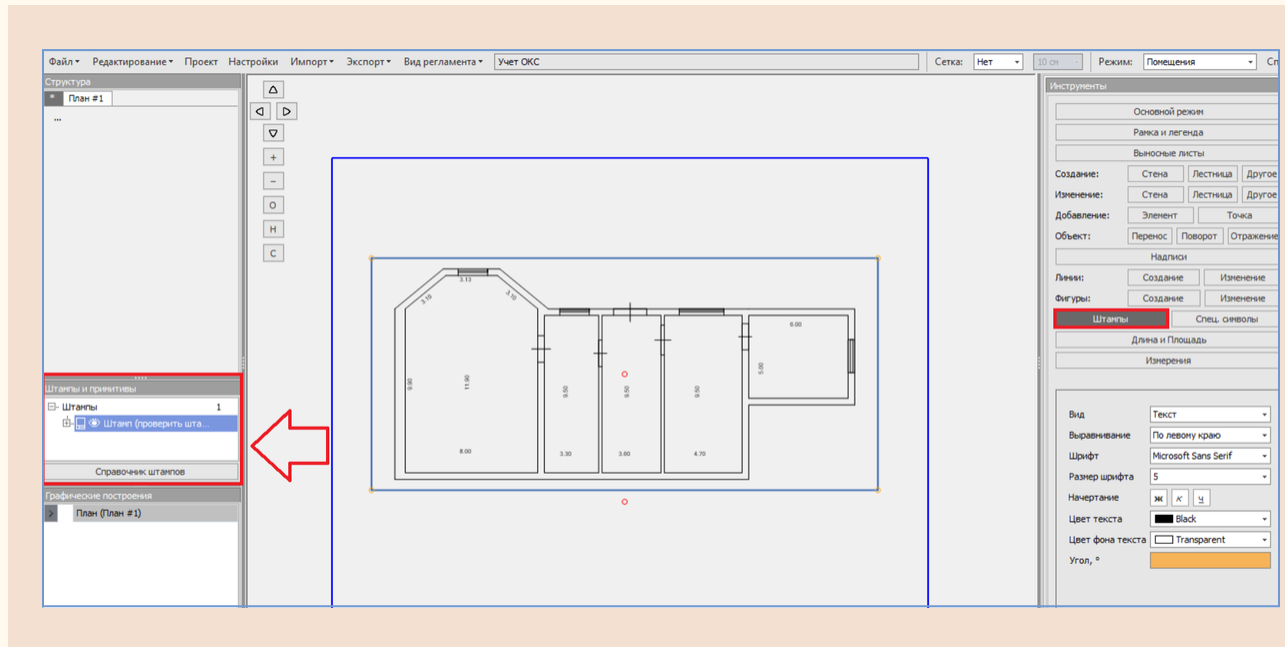


Пример поиска объекта по кадастровому номеру

Импорт из dxf и работа с инструментом "Штampы"

Возможность импортировать объекты из файлов формата dxf в режиме "Основные построения" существовала и раньше и использовалась для загрузки в программу границ земельных участков и ОКсов. Однако и для оформления графических образов, в том числе поэтажных планов, нужны были аналогичные возможности.

В связи с этим в режимах "Графическая часть" и "Помещения" был добавлен комплексный инструмент "Штampы".



Инструмент позволяет:

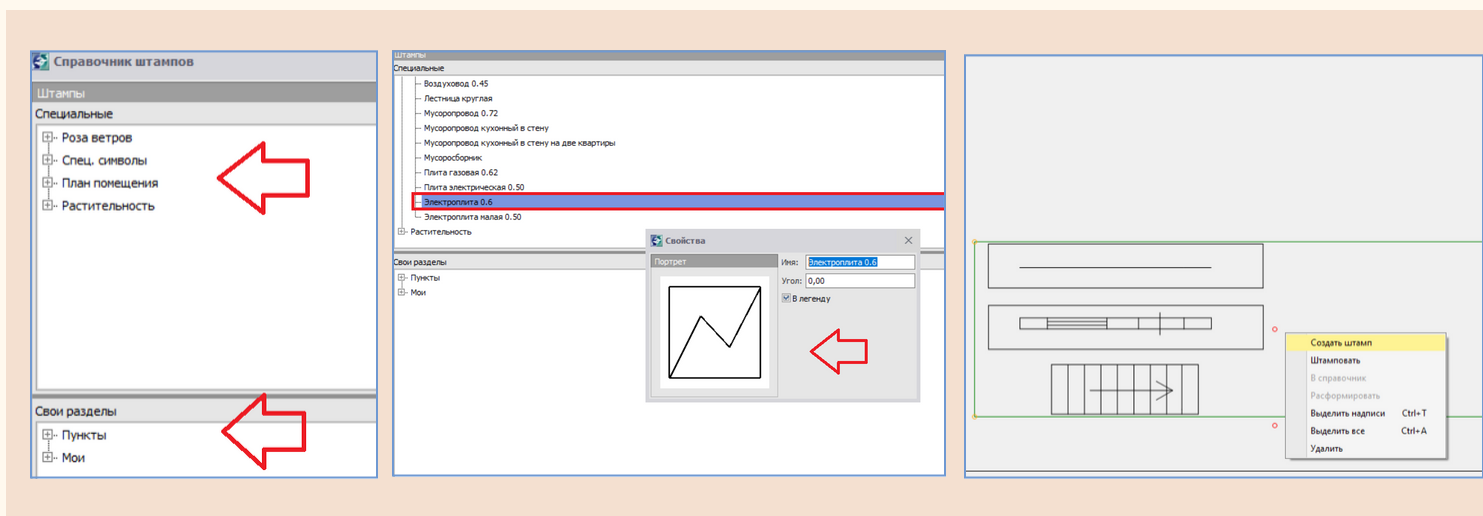
- загрузить из dxf векторную подложку для использования ее в качестве "фона" при подготовке схем и поэтажных планов
- загрузить из dxf справочник дополнительных условных знаков
- создать собственные условные знаки из линий, надписей и фигур, сохраняя их в справочнике для дальнейшего использования

"Справочник штампов" по умолчанию содержит различные наборы специальных символов, которые можно использовать для графики.

Справочник можно:

- импортировать
- экспортировать

Это позволяет делиться им с другими пользователями.



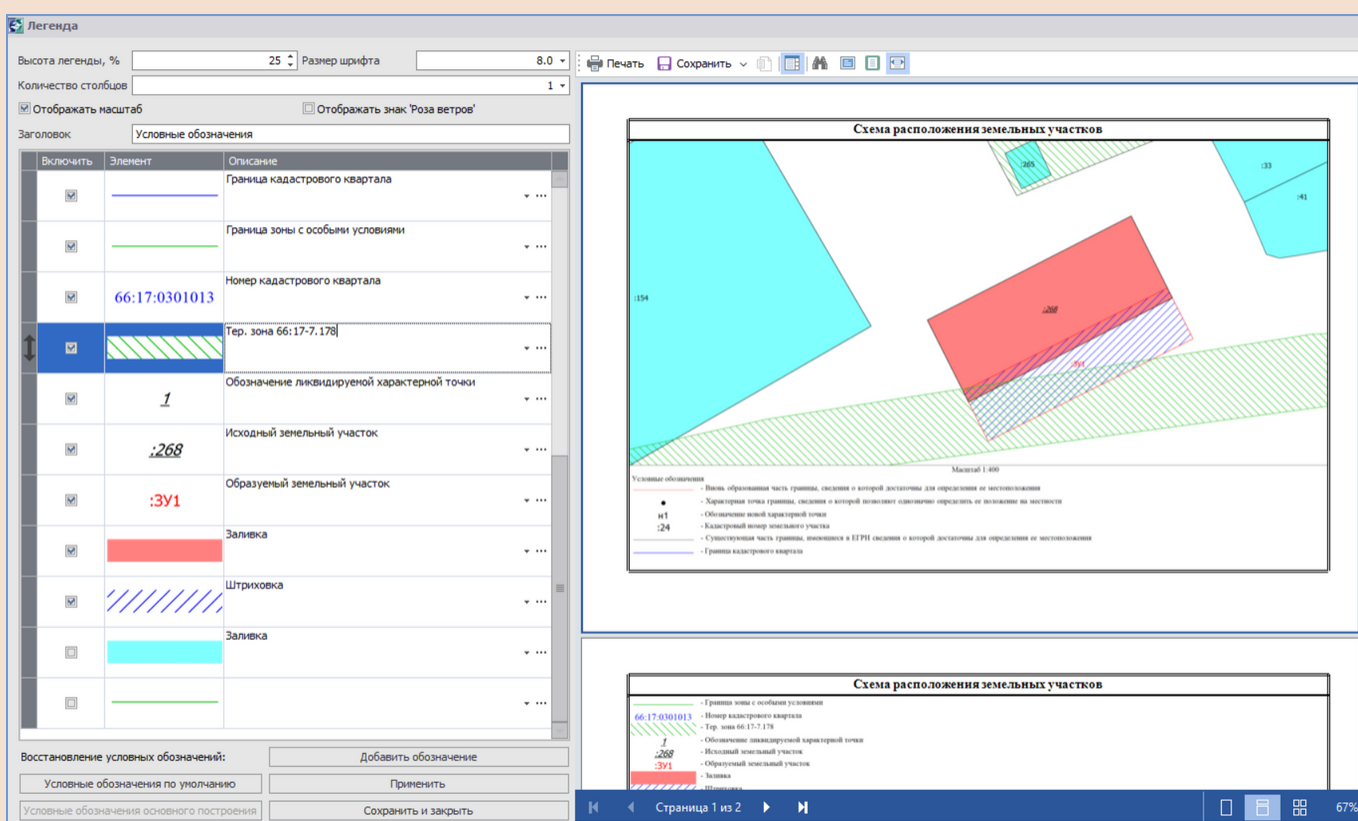
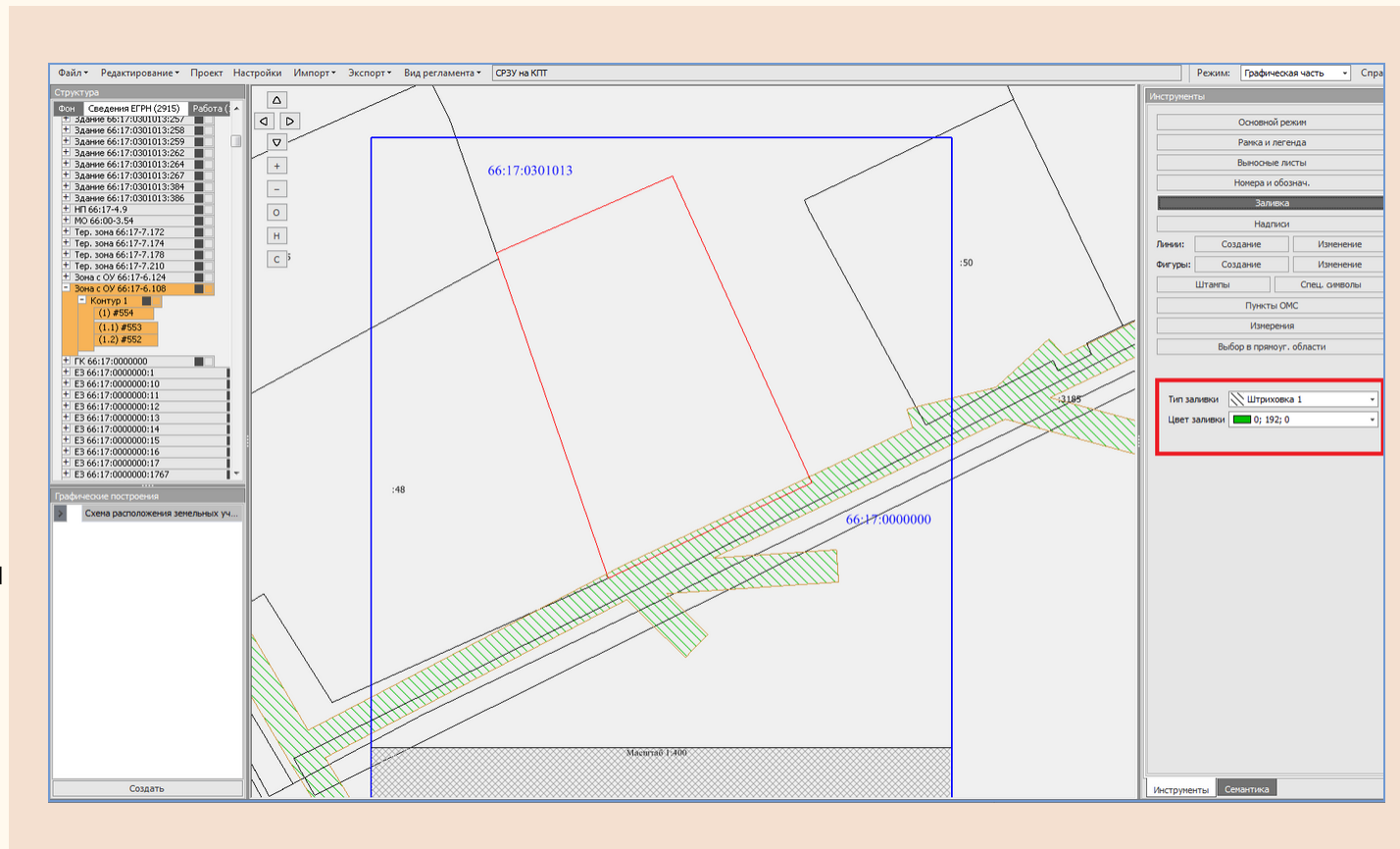


Инструмент "Заливка" для оформления схем

Часто при подготовке различных схем и чертежей кадастровому инженеру требуется выделить один или несколько объектов цветом или штриховкой.

Для этих целей в режиме "Графическая часть" был добавлен специальный инструмент "Заливка".

Ранее выделить объект на карте можно было только путем изменения цвета и параметров начертания его границ. Теперь же появилась возможность заливки площадных объектов.



Инструмент может применяться для заливки объектов как со слоя "Сведения ЕГРН", так и со слоя "Работа". "Заливка" автоматически отображается в условных обозначениях и может быть добавлена в легенду графического раздела.



Автоматическое создание акта согласования

Недавно в первом чтении был принят законопроект №101234-8.

На этот раз предлагается ограничить объем предоставляемых в выписках из ЕГРН общедоступных сведений об объекте недвижимости, а точнее о его правообладателях.

Какие данные правообладателей в скором времени мы можем не увидеть в выписках?

- ✓ ФИО
- ✓ Дата рождения
- ✓ Сведения об ограничениях и обременениях

Эту информацию третьи лица смогут получить только при наличии в ЕГРН соответствующей записи, которую может внести непосредственно правообладатель объекта.

Законодатели считают, что предлагаемые изменения не затронут работу кадастрового инженера. В рамках ведения своей профессиональной деятельности он сможет получить необходимую информацию о правообладателях независимо от наличия в ЕГРН записи о возможности предоставления сведений о персональных данных третьим лицам.

Порядок получения этих сведений такой же, как и при запросе выписки из ЕГРН с контактными данными правообладателей смежных земельных участков.

К запросу нужно приложить:

- копию документа, на основании которого выполняются кадастровые работы

ИЛИ

- копию государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.

Однако высока вероятность того, что при подаче запроса с приложением всех необходимых документов, подтверждающих полномочия кадастрового инженера на предоставление персональных данных правообладателя объекта недвижимости, соответствующей информации полученная выписка содержать не будет. Дело в том, что запросы сведений ЕГРН обрабатываются в автоматическом режиме, поэтому учетная система ФГИС ЕГРН не сумеет проанализировать приложенный договор или контракт точно так же, как и при запросе контактных данных правообладателей смежников. О данной проблеме подробно мы рассказывали в [посте](#).

Нужно быть готовыми к тому, что получить данные о правообладателе объекта недвижимости станет сложнее.

А пока посмотрите наше видео о том, как легко и просто в «ТехноКад-Экспресс» сформировать акт согласования на основе выписок из ЕГРН и графической части.

Теперь при создании акта согласования в поле «Фамилия и инициалы» реквизита «Сведения о лице, участвующем в согласовании» автоматически выгружаются сведения о правообладателе земельного участка, если они содержатся в загруженных в качестве исходных данных выписках из ЕГРН на такой объект недвижимости.

Создание акта согласования в "ТехноКад-Экспресс"

ТехноКад



Будем на связи!
Наши ресурсы



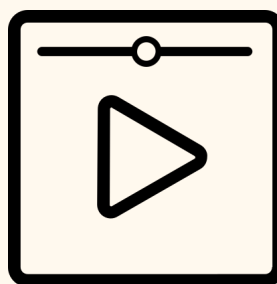
Форум КИ



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

P.S. Бонусом наши обучающие видео по подготовке документов!

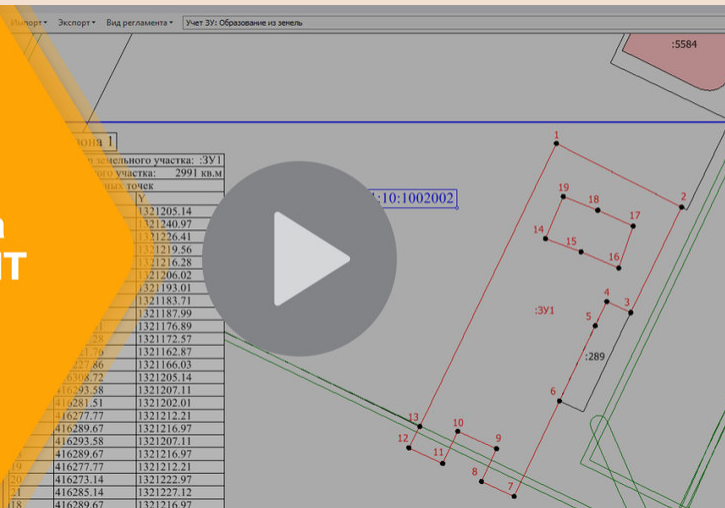
Листай вправо



Видеоматериалы по подготовке базовых документов в "ТехноКад-Экспресс"

Подготовка СРЗУ на КПТ

ТехноКад



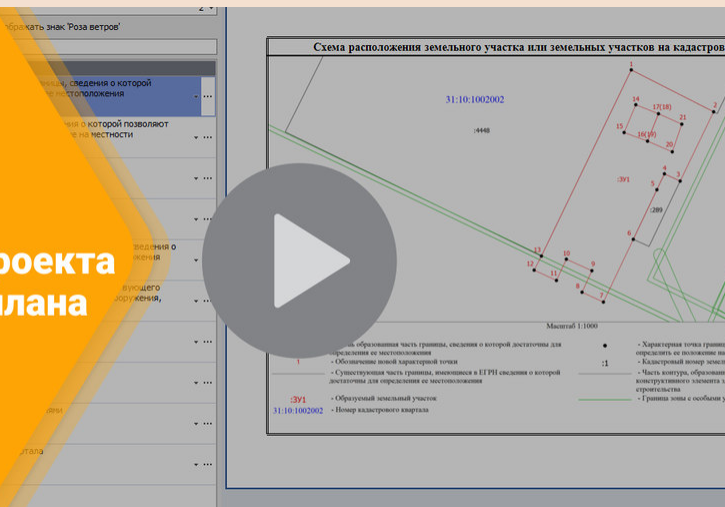
СРЗУ в xml и pdf

Создание печатной и электронной версии СРЗУ. Демонстрация пространственного анализа, заливки и настройки отображения границ разных объектов, добавление таблиц.



Общая технология создания проекта межевого плана

ТехноКад



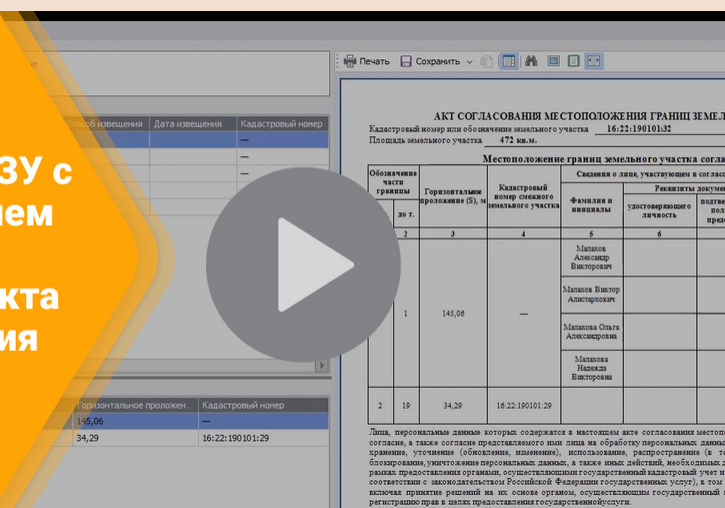
Образование ЗУ из земель

Как быстро превратить проект СРЗУ на КПТ в готовый межевой план. Подготовка схемы геопостроений в автоматическом режиме, подписание и выгрузка итогового архива.



Уточнение ЗУ с исправлением смежного. Создание акта согласования

ТехноКад



Уточнение ЗУ с исправлением смежного

Как правильно описать исправляемый фрагмент смежного ЗУ. Сопоставление существующих и новых точек и создание акта согласования в автоматическом режиме.



