

# УЧЁТ НЕДВИЖИМОСТИ

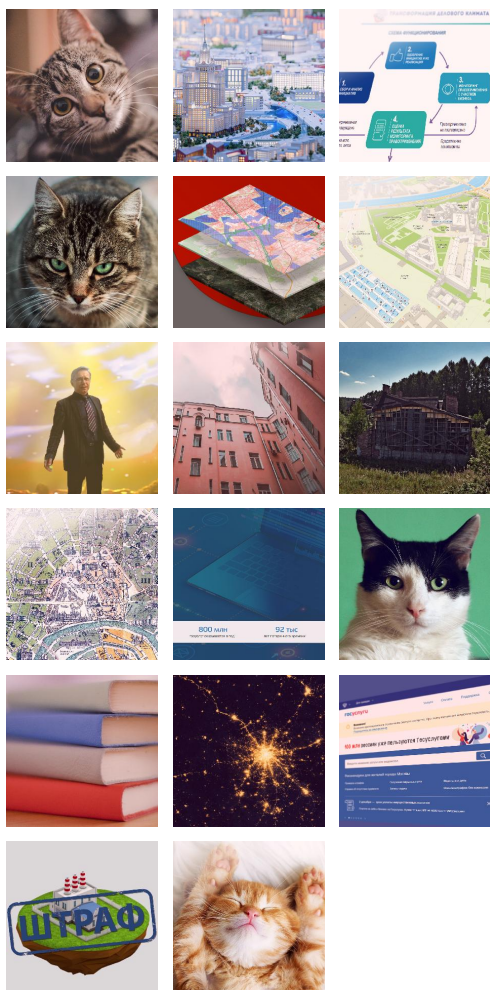
Ежемесячный журнал о кадастровом учёте и регистрации права

№15

Ноябрь 2019



КАДАСТР.МОСКВА



## Добрый день

В своих статьях мы знакомим вас с изменениями законодательства и значимыми событиями в сфере учета недвижимости, анализируем нововведения, обращая внимание на важные детали. Также мы подбираем ссылки на наиболее интересные статьи за каждую прошедшую неделю.

Внизу каждой страницы размещен QR-код, ведущий на страницу с полным текстом этой статьи.

Читайте новости каждый будний день на сайте <https://кадастр.москва/news> и в социальных сетях по адресам:

-  <https://vk.com/gkn77ru>
-  <https://www.facebook.com/gkn77ru>
-  <https://ok.ru/group/56069819138168>
-  <https://zen.yandex.ru/gkn77ru>
-  <https://www.instagram.com/gkn77ru>
-  <https://t.me/gkn77ru>
-  <https://twitter.com/gkn77ru>

Будем рады вашим предложениям, комментариям и вопросам.

Получить консультацию по вопросам кадастрового учёта и регистрации прав вы можете у авторов журнала на сайте <https://кадастр.москва> или по телефону +7 495 774-88-15.

Подробнее на последних страницах журнала.

С уважением, Кадастр.Москва

# Содержание

<b>Новости и статьи</b> .....	4
Типовые формы электронных договоров, регистрация при вводе в эксплуатацию и другие предложения Минэкономразвития .....	4
Пять государственных сервисов, на которых можно бесплатно проверить свою недвижимость .....	5
Голубев В. В. – 30 лет в должности декана МИИГАиК .....	6
Законопроект: при изъятии земельного участка под МКД сначала должны быть установлены его границы .....	7
Отказ от своей недвижимости? .....	8
Что за государственные суперсервисы? .....	9
Работающих кадастровых инженеров со средним образованием возможно освободят от обязанности получать высшее профильное образование .....	10
Сделки с имуществом можно будет совершать через портал госуслуг .....	11
Новый регламент государственного земельного надзора .....	12
<b>Мифы о кадастровом учете</b> .....	13
Миф №38. Площадь здания равна сумме площадей всех помещений как в экспликации БТИ .....	13
Миф №39. Образовать участок путем выдела можно только на землях сельскохозяйственного назначения .....	14
Миф №40. В выписке из ЕГРН обязательно должны быть заполнены все разделы .....	15
Миф №41. Поставить на кадастровый учёт земельный участок можно по минимальным или максимальным размерам из проекта межевания .....	16
<b>Дайджест</b> .....	17
Пять лучших статей по недвижимости за неделю 30.10.19 — 05.11.19 .....	17
Пять лучших статей по недвижимости за неделю 06.11.19 — 12.11.19 .....	18
Пять лучших статей по недвижимости за неделю 13.11.19 — 19.11.19 .....	19
Пять лучших статей по недвижимости за неделю 20.11.19 — 26.11.19 .....	20

# Типовые формы электронных договоров, регистрация при вводе в эксплуатацию и другие предложения Минэкономразвития

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
07 ноября 2019 года

По сообщениям новостных [агентств](#) Минэкономразвития подготовило и внесло на рассмотрение в Правительство программу упрощения административных процедур, включающую ряд мер, имеющих важное значение для отрасли учета недвижимости

Приведем наиболее интересные предложения, которые еще должны пройти долгий путь согласований:

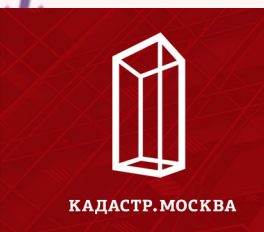
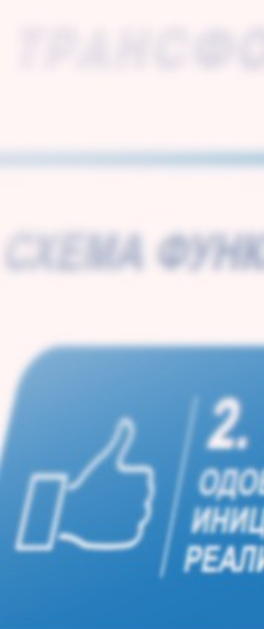
- переход на типовые формы электронных договоров по всем видам сделок с недвижимостью;
- разрешение регистрировать права собственности сразу после ввода объектов в эксплуатацию;
- сокращение числа процедур для получения разрешения на строительство с 15 до 13, а времени на их прохождение со 194 до 136 дней;
- предоставление документов для учета кадастровым инженером без нотариальной доверенности (неясно, что имеется в виду).

Предложения подготовлены в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 17 января 2019 г. №20-р, которым утвержден [план мероприятий](#) "Трансформация делового климата".

По этому плану также предполагается в 2022 году реализовать в личном кабинете кадастрового инженера:

- доступ к различным государственным информационным системам и возможность получения заключения о соответствии, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, сведений о присвоении адресов объектам адресации, решения об утверждении схемы расположения земельного участка, проекта межевания территории;
- информирование о необходимости устранения реестровой ошибки, принятых органом регистрации прав решениях о приостановлении и отказе в осуществлении государственного кадастрового учета;
- информирование о проведении кадастрового учета земельного участка с целью своевременного представления в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков.

Также запланирована возможность проведения согласования местоположения границ земельного участка заинтересованными лицами в электронном виде.



# Пять государственных сервисов, на которых можно бесплатно проверить свою недвижимость

Директор по правовым вопросам З. С. Косаруков  
11 ноября 2019 года

В последнее время возникает много вопросов по предоставлению актуальной и достоверной информации в отношении объектов недвижимости

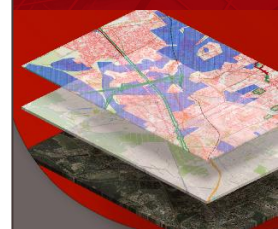
Мы подобрали 5 бесплатных государственных сервисов для проверки недвижимости, которые обязательно нужно добавить в закладки.

- 1) [Публичная кадастровая карта](#) предоставляет возможность проверить наличие границ (контура) объекта недвижимости, а также его статус, площадь, кадастровую стоимость и назначение. Правда информации о помещениях и машино-местах на публичной кадастровой карте вы не найдёте.
- 2) [Справочная информация по объектам недвижимости](#) в режиме online предоставляет возможность проверить наличие зарегистрированных прав и обременений, наличие особых отметок и других характеристик в отношении объекта недвижимости, в том числе в отношении помещений и машино-мест.
- 3) [Портал ИАИС ОГД Москвы](#) предоставляет возможность проверить наличие градостроительной документации на территории города Москвы, в том числе наличие ПЗЗ, ППТ, ГПЗУ на определенную территорию, а также их реквизиты.
- 4) [Реестр утвержденных проектов планировки территории](#) (ППТ) в Москве предоставляет возможность найти по реквизитам и скачать для ознакомления проект планировки территории в полном объеме с распоряжением об утверждении. По ППТ можно проверить, какие работы запланированы на данной территории, подлежат ли объекты недвижимости изъятию или сносу с целью нового строительства, ознакомиться с планом межевания территории, то есть узнать проектные границы и площади земельных участков (особенно актуально для многоквартирных домов).
- 5) [Геопортал Подмосковья](#) одна из лучших на наш взгляд геоинформационных систем, которая предоставляет возможность проверить сведения о наличии градостроительной документации на территории Московской области, в том числе наличие ПЗЗ, ППТ, ГПЗУ. Также с использованием сервиса “Градпроработка” можно проверить, в какую территориальную зону или зону с особыми условиями использования попадает земельный участок, узнать ограничения в использовании участка и градостроительный регламент - виды разрешенного использования, предельные размеры участков, предельные отступы от границ участка для строительства, максимальный процент застройки (особенно актуально для дачников и садоводов).

Иллюстрация: Геопортал Подмосковья



КАДАСТР.МОСКВА





# Голубев В. В. – 30 лет в должности декана МИИГАиК

Коллектив ФРТ  
13 ноября 2019 года

Второго ноября исполнилось 30 лет с того момента, как Владимир Викторович стал деканом МИИГАиК

В роли руководителя Геодезического факультета ему сразу пришлось решать сложную задачу увеличения интереса абитуриентов к факультету. Кроме того, одной из главных идей в развитии факультета стало создание на его базе научно-производственных предприятий, которые не просто должны были зарабатывать деньги для развития как факультета, так и университета в целом, но также могли предоставить рабочие места преподавателям и студентам университета, что было очень важно особенно в 90-е годы. «Наука и производство всегда должны быть рядом, особенно в сфере геодезии и кадастра» – так считает Владимир Викторович.

В дальнейшем Владимир Викторович основал и развил Факультет развития территорий, который уже долгое время является одним из самых успешных в МИИГАиК.

Под его руководством во многом впервые сотрудники факультета:

- разработали маркетинговую стратегию продвижения факультета и университета в целом;
- выпускали рекламные статьи в профильных журналах, рекламные модули в образовательных изданиях, пропагандировали новые, на тот момент малоизвестные общественности профессии специалистов по кадастру, оценки недвижимости и управлению территориями;
- вышли на международную арену. Сначала в рамках обмена студентами, а затем в 2002 году факультет стал первым от России академическим членом самой большой в мире Международной ассоциации геодезистов-землеустроителей;
- организовали второе высшее образование. Не просто разработали учебные планы и программы учебных дисциплин, но и предложили организационную и финансово-экономическую схему контрактного обучения;
- разработали и внедрили экстернат с активным участием кафедр факультета, что было уникальным проектом как по сложности в организации учебного процесса, так и по учету и ведению документов;
- закупили и внедрили электронные средства обучения: видеолекции, видеофильмы, интерактивные электронные презентации, электронные доски, проекторы, плоттеры, облачные технологии;
- разработали международный договор на двух языках между Российской Федерацией и Великобританией по переподготовке студентов и специалистов;
- стали регулярно проводить повышение квалификации для работников профильных ведомств Росимущества, Росреестра и других организаций;
- впервые в Москве организовали и провели под эгидой Международной Федерации Геодезистов (International Federation of Surveyors, FIG) международную конференцию «Образование в области геодезии, кадастра и землеустройства: тенденции глобализации и конвергенции»



КАДАСТР.МОСКВА



Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/301>

# Законопроект: при изъятии земельного участка под МКД сначала должны быть установлены его границы

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
кадастровый инженер М. С. Чуприн  
14 ноября 2019 года

Внесен законопроект [№831790-7](#) об изменении ФЗ "О введении в действие ЖК РФ" и ЗК РФ

В соответствии с пояснительной запиской отсутствие в Едином государственной реестре недвижимости сведений о границах таких земельных участков приводит к ущемлению прав собственников на получение равноценного возмещения при отчуждении имущества для государственных или муниципальных нужд.

Дело в том, что в размер возмещения в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ входит, в том числе, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, включая стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В целях исключения споров о размере возмещения и обеспечения прав собственников предлагается установить обязанность уполномоченного органа до принятия решения об изъятии земельного участка провести все необходимые процедуры, связанные с образованием этого земельного участка, и внести сведения о границах земельного участка в ЕГРН.

При этом отдельным пунктом устанавливается прямой запрет на формирование границ земельного участка по контуру многоквартирного дома.

Напомним, что наша команда успешно проводит масштабные кадастровые работы по постановке на кадастровый учет целых массивов земельных участков многоквартирных домов. Для вас это отличная возможность оптимизировать свои затраты и комплексно решить вопросы по установлению границ смежных земельных участков, так как мы берем на себя все согласования и выполняем работу "под ключ".

Так, например, на улице Большая Черкизовская нами проведены работы по земельным участкам: 77:03:0003016:7917, 77:03:0003016:7914, 77:03:0003016:7930, 77:03:0003016:7924, 77:03:0003016:7912, 77:03:0003016:7913, 77:03:0003016:7929, 77:03:0003016:7923, 77:03:0003016:7916, 77:03:0003016:7915.

Выгода по стоимости при комплексном заказе достигает 30%, а хорошие взаимоотношения со всеми соседями просто бесценны!



КАДАСТР.МОСКВА



# Отказ от своей недвижимости?

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
18 ноября 2019 года

В инфополе появился некоторый тренд на добровольный отказ от недвижимого имущества

---

Люди продают за десятки тысяч рублей или передают муниципальным властям квартиры в [Воркуте](#).

Есть [мнение](#), что неплательщиков в СНТ сейчас в среднем 20%, у многих сумма долга превышает 50 тысяч рублей. Должники делятся на тех, кто пользуется участком и не платит по счетам, и тех, кто не посещает дачу вообще – участки у них заброшены, таких примерно 10%.

Тысячи недостроенных коттеджей оказались [заброшены](#) в Подмосковье.

Сотрудники Кадастровой палаты дали [разъяснения](#) по процедуре добровольного отказа путем направления простого заявления.

Среди причин для отказа называют:

- климат;
- неразвитая инфраструктура;
- проблемы с трудоустройством;
- высокие налоги;
- несоответствие современным требованиям.



КАДАСТР.МОСКВА





# Что за государственные суперсервисы?

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов

21 ноября 2019 года

Государственные и муниципальные услуги теперь оцениваются по уровням «цифровой» зрелости: от минус первого до "супер"

При наивысшем уровне развития услуга предоставляется не только на основе электронного запроса, но и без обращений, в так называемом проактивном режиме на основе имеющихся данных о гражданине или регистрации в ведомственных информационных системах, а также связанных с ним событий.

На портале государственных услуг и сайте ведомства помимо стандартных должны быть доступны возможности:

- чат-бот для онлайн помощи при выборе сценария оказания услуги и оформлении заявлений;
- онлайн форма запроса и его электронной подписи заявителем с использованием данных из цифрового профиля;
- доступ к результатам оказания услуги в виде электронного документа непосредственно сразу после направления онлайн-запроса;
- возможность добавлять электронные документы, представляемые по результатам оказания услуг в цифровой профиль пользователя.

Удивительно, но первый суперсервис по недвижимости разрабатывается не Минэкономразвитием, а Росимуществом под руководством Минкомсвязи. В качестве эксперимента выбрана следующая жизненная ситуация, комплексную услугу по которой планируется довести до "супер" уровня:

1. у гражданина откуда-то есть в собственности жилой дом без земельного участка;
2. гражданин через сервис делает заказ на разработку Схемы расположения земельного участка;
3. заказ через встроенную биржу предлагается кадастровым инженерам, которые откликаются на него;
4. гражданин через сервис заключает договор на работы с кадастровым инженером;
5. гражданин через сервис утверждает изготовленную Схему, и она автоматически отправляется на согласование в уполномоченный орган;
6. при получении уведомления о согласовании гражданин также через биржу делает заказ на подготовку межевого плана;
7. готовый межевой план автоматически отправляется в Росреестр;
8. после получения уведомления о кадастровом учете гражданину предлагается расчет стоимости аренды или покупки участка;
9. гражданин через сервис подписывает договор и выполняет платеж, получает акт и выписку из ЕГРН с правами.

К 2020 году планируется оформление земельных участков, находящиеся в федеральной собственности в пилотных регионах, а также запуск сервиса по подбору кадастровых инженеров. К 2021 году – услуги по оформлению договоров аренды и купли-продажи на государственные и муниципальные участки в пилотных регионах, уведомления о необходимости оформления участка, автоматический перевод заявлений в ведомства. Полный функционал по всей России планируется к 2024 году.

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/305>

ИН  
ся в год



КАДАСТР.МОСКВА

800 МЛН  
Государственный кадастр недвижимости

92 ТЫС  
Лет государственного кадастра



news/305

9

# Работающих кадастровых инженеров со средним образованием возможно освободят от обязанности получать высшее профильное образование

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов

25 ноября 2019 года

Высшее образование было необходимо получить до 1 января 2020 года

---

Изначально по Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" для получения квалификационного аттестата кадастрового инженера требовалось наличие образования:

- среднее профессиональное образование по специальности по перечню, утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ №34 от 04.02.2009,
- или иное высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении (позднее по аккредитованной программе).

В связи с переходом к саморегулированию в соответствии с законом №452-ФЗ от 30 декабря 2015 года для принятия в члены СРО кадастровых инженеров стало требоваться образование:

- высшее по специальности или направлению подготовки по перечню, утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ №413 от 29.06.2016, или пришедшим ему на смену Приказом №229 от 26.04.2018,
- или иное высшее и дополнительное профессиональное по программе профессиональной переподготовки.

Соответственно для тех, у кого было только среднее профессиональное образование возникла необходимость в получении высшего с отсрочкой до 1 января 2020 года [п.5 ст.4 452-ФЗ].

Как это и бывает, многие работающие кадастровые инженеры за отведенный период так и не нашли возможность получить требуемое высшее образование. Чтобы решить эту проблему и "сохранить высокопрофессиональный состав" сейчас **вносится** законопроект, по которому высшее образование не будет требоваться для тех, кто уже вступил в СРО по ранее действовавшим правилам.



КАДАСТР.МОСКВА



# Сделки с имуществом можно будет совершать через портал госуслуг

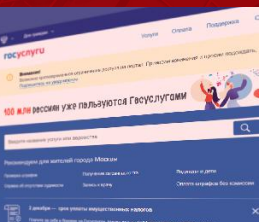
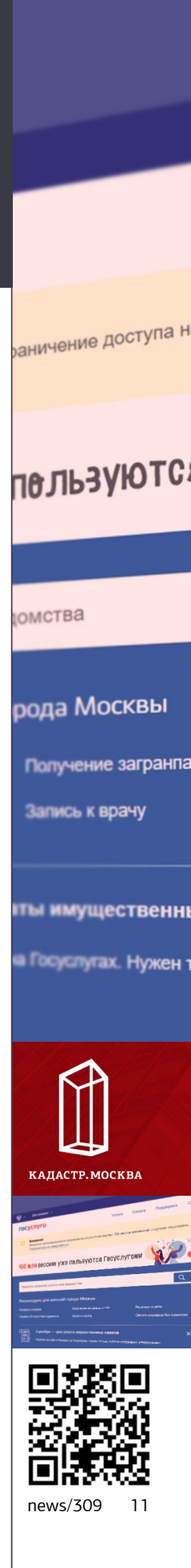
Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
27 ноября 2019 года

Возможно, со временем это станет основным способом оформления купли-продажи недвижимого имущества

В июле мы [писали](#) о том, что Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации предлагало проводить сделки, в том числе в рамках [суперсервисов](#), в электронной форме с возможностью согласования третьими лицами.

История получила развитие в виде [Постановления](#) Правительства №1467 от 18 ноября 2019 года, вносящего изменения в Положение о ФГИС "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)". Теперь на портале должна быть обеспечена "возможность осуществления юридически значимых действий, в том числе совершения сделок, путем создания электронных документов, их подписания с использованием электронной подписи и направления третьим лицам, включая возможность многостороннего подписания".

При этом порядок информационного взаимодействия и интеграции единого портала с различными информационными системами учреждений и ведомств устанавливается непосредственно Минкомсвязью, а также в рамках соглашений, заключаемых оператором единого портала с организациями и органами власти.



# Новый регламент государственного земельного надзора

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
28 ноября 2019 года

18 ноября 2019 года вступил в силу новый административный [регламент](#) по государственному земельному надзору (Приказ Росреестра №П/0240 от 18.06.2019)

Надзор осуществляется в целях соблюдения ряда требований:

- недопущение самовольного занятия земельного участка;
- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования;
- действительное использование участка в соответствии с категорией земель и видами разрешенного использования;
- действительное использование участка для строительства, садоводства, огородничества;
- приведение земель в надлежащее состояние;
- правильное предоставление участков в государственной и муниципальной собственности;
- выполнение предписаний по устранению нарушений земельного законодательства.

Инспекторы имеют право:

- осуществлять плановые и внеплановые проверки;
- запрашивать информацию и документы;
- получать доступ на земельные участки;
- выполнять административное обследование участков;
- выдавать предписания и контролировать их исполнение;
- обращаться за содействием в ОВД;
- вести административные дела;
- привлекать экспертов;
- направлять предложения о внесении изменений в правовые акты;
- проводить проверки поступающей информации.

В Регламенте описаны требования к порядку проведения надзора, описания административных процедур, порядок и формы контроля за надзором, порядок обжалования решений.

Иллюстрация: Росреестр



КАДАСТР.МОСКВА





# Миф о кадастровом учете №38

Директор по правовым вопросам Э. С. Косаруков  
01 ноября 2019 года

Миф №38. Площадь здания равна сумме площадей всех помещений как в экспликации БТИ

---

До 2013-го года учетом объектов капитального строительства занималось БТИ. По результатам проведения технической инвентаризации правообладателю объекта выдавался технический паспорт, в состав которого включались поэтажные планы всех этажей и экспликация – покомнатное описание объекта с указанием назначения и площади каждой комнаты. В конце экспликации все площади комнат суммируются. Таким образом определяется общая площадь всех комнат в помещении, на этаже и в здании.

К 01.01.2013 сведения обо всех ОКСах были переданы из БТИ в Росреестр. При этом площадь каждому объекту была присвоена по экспликации.

Действительно, ранее площадь жилого здания определялась как сумма площадей всех частей такого здания, то есть по сути она приводилась в конце экспликации. Однако площадь нежилого здания определялась как сумма площадей этажей, а площадь этажа при этом вычислялась в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Разница между такими площадями состоит в том, что в площадь объекта, определенную по экспликации, не входят площади, занимаемые внутренними стенами и перегородками. В площадь этажа же такие площади входят.

Согласно современным требованиям, утвержденным приказом Минэкономразвития №90, площадь любого здания и сооружения определяется не как суммарная площадь всех комнат, а как суммарная площадь всех этажей. То есть определить площадь здания, как жилого, так и нежилого, по экспликации нельзя, потому что как минимум потеряются площади, занятые внутренними стенами и перегородками.

Отмечаем, что площади квартир, офисов и прочих помещений в соответствии с действующими требованиями по-прежнему определяются по экспликации.



КАДАСТР.МОСКВА





# Миф о кадастровом учете №39

Директор по правовым вопросам З. С. Косаруков  
08 ноября 2019 года

Миф №39. Образовать участок путем выдела можно только на землях сельскохозяйственного назначения

---

Главой 1.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено несколько способов образования новых земельных участков. В зависимости от поставленной задачи, новые земельные участки можно образовать путем раздела, объединения, перераспределения существующих земельных участков, путем выдела из существующих земельных участков, а также можно образовывать новые земельные участки из неразграниченных земель на основании проекта межевания или схемы расположения земельного участка и решения местной администрации.

По какой-то непонятной причине государственные регистраторы Московской области считают, что выдел земельного участка в счет доли можно сделать только в случае, если исходный земельный участок – сельскохозяйственный. Свою позицию регистраторы подкрепляют пунктом 3 статьи 11.5 Земельного кодекса РФ, согласно которому особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". К таким особенностям помимо стандартной подготовки кадастровым инженером межевого плана относится также подготовка кадастровым инженером проекта межевания земельного участка и утверждение такого проекта решением общего собрания участников долевой собственности.

Однако, согласно пункту 2 статьи 244 Гражданского кодекса РФ любое имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность). При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 247 и пунктом 2 статьи 252 Гражданского кодекса РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Эти же нормы гражданского законодательства конкретизированы в отношении земельных участков пунктами 1 и 2 статьи 11.5 Земельного кодекса РФ. При этом категория земель или вид разрешенного использования исходного участка, из которого будет происходить выдел в счет доли, не ограничивается.

Так, выдел земельных участков в счет долей в праве на практике без особых проблем происходит в Москве, где по умолчанию нет земельных участков с категорией земель "Земли сельскохозяйственного назначения".

Важно понимать, что в отличие от процедуры раздела земельного участка, где с заявлением о кадастровом учете и регистрации прав должны обращаться все собственники исходного участка, кадастровый учет нового земельного участка и регистрация прав на него путем выдела в счет доли осуществляется на основании заявления лица, которое заинтересовано в выделе.

---

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/298>



КАДАСТР.МОСКВА



# Миф о кадастровом учете №40

Директор по правовым вопросам З. С. Косаруков  
22 ноября 2019 года

Миф №40. В выписке из ЕГРН обязательно должны быть заполнены все разделы

Ранее мы уже рассказывали, что существует несколько разных видов выписок из ЕГРН. Сегодня на примере самого востребованного вида выписки, которая называется “Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости”, мы подробно рассмотрим, из каких разделов она состоит, и отсутствие или некорректность каких сведений должно заставить вас задуматься о том, что с объектом недвижимости что-то не так

Почему вообще в выписке об объекте недвижимости могут отсутствовать или быть некорректными какие-то данные?

Причин, конечно, несколько. Выделим на наш взгляд основные:

- одна форма выписки для всех видов объектов недвижимости;
- наличие ранее учтенных объектов недвижимости: земельных участков, учтенных в государственных реестрах до 01.01.2008, и объектов капитального строительства (ОКС), в отношении которых был осуществлен государственный технический учет в БТИ до 01.01.2013;
- объединение с 01.01.2017 кадастра недвижимости (ГКН) и реестра прав (ЕГРН) в единый реестр - ЕГРН.

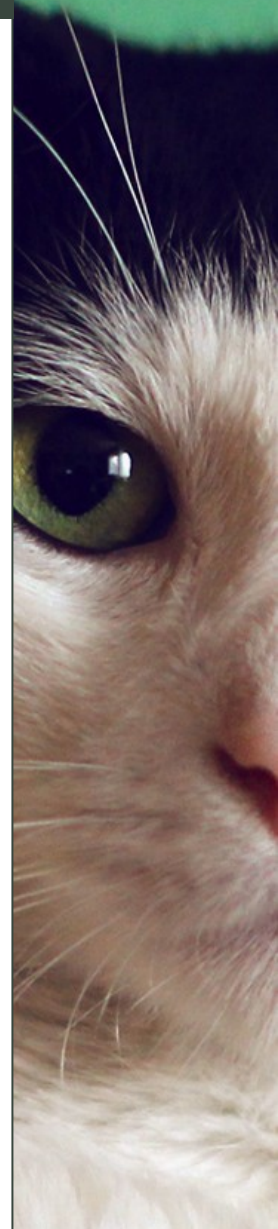
Рассмотрим каждую причину более подробно.

Форма выписки из ЕГРН об объекте недвижимости утверждена Приказом Минэкономразвития от 25 декабря 2015 г. № 975. Выписка состоит из 8 разделов:

- Раздел 1. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (основные и дополнительные характеристики объектов недвижимости, такие как кадастровый номер, адрес, площадь, статус и др.);
- Раздел 2. Сведения о зарегистрированных правах (права и ограничения в отношении объекта недвижимости);
- Раздел 3. Описание местоположения участка (план границ и координаты точек границ земельного участка);
- Раздел 4. Сведения о частях земельного участка (план границ и координаты точек границ частей земельного участка);
- Раздел 5. Описание местоположения объекта недвижимости (схема расположения ОКСа на земельном участке, координаты контура ОКСа);
- Раздел 6. Сведения о частях объекта недвижимости (план этажа, координаты и иные характеристики части);
- Раздел 7. Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении (список всех помещений, которые расположены в ОКСе - под помещением понимается помещение, поставленное на кадастровый учет как самостоятельный объект недвижимости, и имеющее кадастровый номер);
- Раздел 8. План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа);
- Раздел 9. Сведения о части (частях) помещения;
- Раздел 10. Описание местоположения машино-места (сведения о специальных метках и о координатах границ помещений).

Как видно, первые два раздела относятся ко всем объектам недвижимости. Остальные разделы добавляются в зависимости от вида объекта недвижимости: например, для земельного участка будут добавлены разделы 3 и 4, а для здания и сооружения

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/306>



КАДАСТР.МОСКВА



# Миф о кадастровом учете №41

Директор по правовым вопросам З. С. Косаруков  
29 ноября 2019 года

Миф №41. Поставить на кадастровый учёт земельный участок можно по минимальным или максимальным размерам из проекта межевания

---

С таким вопросом часто сталкиваются не только жители многоквартирных домов, которые практически всегда заинтересованы зарегистрировать за собой максимально возможную площадь, но и собственники нежилых зданий: кто-то хочет участок как можно больше, кто-то – по минимальным размерам.

Каждый проект межевания должен содержать расчет площади конкретного земельного участка исходя из градостроительных норм и правил расчета площадей в зависимости от объектов недвижимости, расположенных на таком земельном участке.

Как правило, в результате такого расчета определяются предельные минимальные и максимальные площади земельных участков, после чего, с учетом сложившегося землепользования, данных БТИ, ЕГРН, сведений о фактических границах, на плане межевания вычерчиваются границы земельных участков (обычно чёрным цветом, см. условные знаки к плану межевания). Именно по этим границам определяются площади земельных участков, подлежащих постановке на кадастровый учет в Росреестре. Значение площади в московских проектах межевания указывается в текстовой части в гектарах, например, 0,330 га. В результате кадастровых работ, после проведения геодезической съемки, может быть установлено, что площадь участка немного отличается от проектной. Статьей 26 Закона о регистрации недвижимости (218-ФЗ) допускается отклонение от площади, указанной в проекте межевания, но не более чем на 10 процентов. При этом такое отклонение от площади лучше согласовать с Департаментом городского имущества города Москвы.

Необходимо отметить, что во многих проектах межевания в Москве на чертежах есть еще одна линия обычно синего или голубого цвета – граница земельного участка с минимальными обременениями. Данная граница устанавливается только в отношении земельных участков под многоквартирными домами в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28.08.2007 № 753-ПП “Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве”.

Такая граница показывает часть земельного участка под многоквартирным домом, в пределах которой сводятся к минимуму какие-либо обременения. Например, в пределах границы земельного участка с минимальными обременениями не устанавливаются такое обременение как публичный сервитут. То есть, эта граница не применяется для кадастрового учёта, а просто обозначает территорию земельного участка под многоквартирным домом, в отношении которой не должны устанавливаться обременения.

---

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/311>



КАДАСТР.МОСКВА





# Пять лучших статей по недвижимости за неделю 30.10.19 — 05.11.19

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
05 ноября 2019 года

Интересное за неделю

---

Кадастровая стоимость недвижимости будет определяться по-новому

<https://www.irn.ru/articles/40821.html>

1 ноября павильон «Макет Москвы» открывается после реконструкции

<http://www.maketmoskvy.ru/2019/10/31/1-ноября-павильон-макет-москвы-открыв>

В правительство внесен законопроект об учете "бесхозной" недвижимости

<https://rg.ru/2019/11/04/minekonomrazvitiia-razrabotalo-zakonoproekt-ob-uchete-beshoznoj-ne-dvizhimosti.html>

Как за 20 лет жилищное строительство прошло путь от хаоса до тотального контроля

<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2019/11/04/815399-zhilischnoe-stroitelstvo>

"Заброшка" за миллион: почему загородные коттеджи стали никому не нужны

<https://newizv.ru/news/economy/30-10-2019/zabroshka-za-million-pochemu-zagorodnye-kottedzhi-stali-nikomu-ne-nuzhny>

Иллюстрация: Макет Москвы



КАДАСТР. МОСКВА



news/296 17

# Пять лучших статей по недвижимости за неделю 06.11.19 — 12.11.19

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
12 ноября 2019 года

## Интересное за неделю

---

Кадастровая палата рассказала о забытых россиянами документах на недвижимость  
<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/111814/>

Минстрой предложил гражданам самим оплатить капремонт ветхого жилья  
<https://www.mk.ru/economics/2019/11/07/potemkinskiy-cinizm-minstroy-predlozhit-grazhdanam-samim-oplatit-kapremont-vetkhogo-zhilya.html>

Участки под аварийными домами могут обязать ставить на кадастровый учёт  
<https://www.pnp.ru/politics/uchastki-pod-avariynymi-domami-mogut-obyazat-stavit-na-kadaastro-vyy-uchyot.html>

Минстрой допустил возможность полного пересмотра Градостроительного кодекса  
<https://tass.ru/nedvizhimost/7083656>

В ногах Петра: что скрывает знаменитый памятник у Крымской набережной  
<https://realty.ria.ru/20191112/1560834504.html>

Иллюстрация: 2ГИС



КАДАСТР.МОСКВА





# Пять лучших статей по недвижимости за неделю 13.11.19 — 19.11.19

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
19 ноября 2019 года

## Интересное за неделю

---

Копать колодцы будут только по разрешению

<https://www.mk.ru/editions/daily/2019/11/18/kopat-kolodcy-budut-tolko-po-razresheniyu.html>

Медведев подписал документ о запрете гостиниц в квартирах

<https://rg.ru/2019/11/15/v-rossii-zapretili-posutochnuiu-arendu-kvartir.html>

В Амурской области вынесен приговор главе регионального управления Росреестра, который за плату от риелтора осуществлял манипуляции с ЕГРН

<https://legal.report/osuzhden-glava-upravlenija-rosreestra-nabivavshij-vzjatkami-sluzhebnuju-toy-ota/>

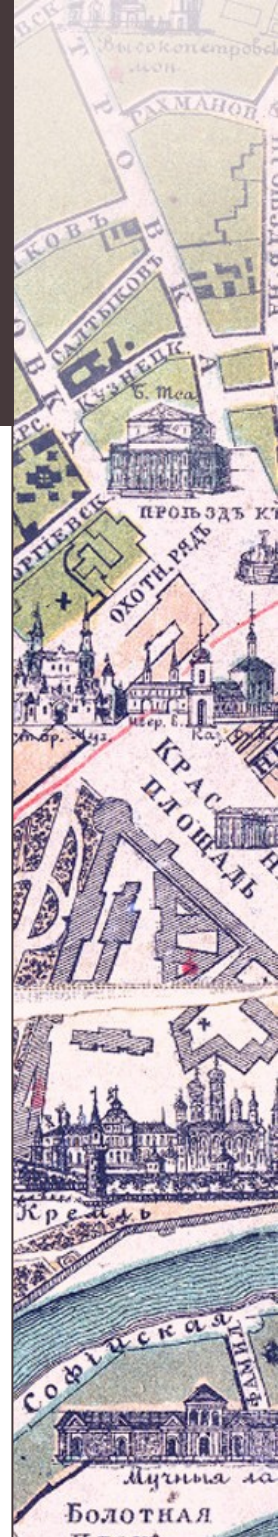
Налоговые изменения в сфере недвижимости с 1 января: юридический обзор

<https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20191112-nalogovye-tonkosti-v-kvadratae>

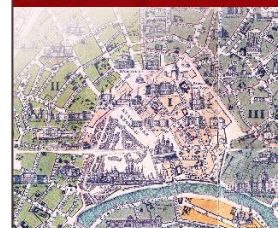
Вместе можно не собираться. Для дачников упростят процедуру голосования

<https://rg.ru/2019/11/13/dlia-dachnikov-uprosyat-proceduru-golosovaniia.html>

Иллюстрация: План столичного города Москвы. Касаткин. 1878



КАДАСТР. МОСКВА



# Пять лучших статей по недвижимости за неделю 20.11.19 — 26.11.19

Кадастровый инженер, к.т.н. С. А. Атаманов  
26 ноября 2019 года

## Интересное за неделю

---

В госреестре недвижимости могут появиться новые данные о сделках  
*Росстат предлагает ввести новую графу в Единый госреестр недвижимости (ЕГРН): отмечать, была ли квартира куплена в новостройке или же на вторичном рынке*  
<https://rg.ru/2019/11/24/v-gosreestre-nedvizhivosti-mogut-poiavitsia-novye-dannye-o-sdelkah.html>

Глава правительства заявил о необходимости полного отказа от схемы долевого строительства  
*Переход к кредитам и ипотеке позволит гарантированно решить проблему обманутых дольщиков*  
<https://realty.newsru.com/article/20nov2019/medvedev>

Для бизнеса создали инструмент для жалоб на силовиков  
*Открылась платформа, на которой каждый предприниматель сможет оставить жалобу на действия силовых ведомств*  
<https://www.forbes.ru/biznes/387745-dlya-biznesa-sozdali-instrument-dlya-zhalob-na-silovikov-k-ak-budet-rabotat>

Налог на имущество: как избежать штрафов и кому можно не платить?  
<https://www.gipernn.ru/zhurnal/nalogi-i-zakony/stati/nalog-na-imushchestvo-kak-izbezhat-shtrafo-v-i-komu-mozhno-ne-platit>

Росреестр внес букву "Ё" в исторические названия 198 поселков Новгородской области  
*Наименования географических объектов как составная часть исторического и культурного наследия народов РФ охраняются государством*  
<https://tass.ru/obschestvo/7188305>



КАДАСТР.МОСКВА





КАДАСТР.МОСКВА



# Зарегистрируем ваш дом Уточним границы участка Решим сложные задачи

## Работаем 16 лет

В курсе всех норм и требований государственных органов

## Экспертный подход

Кандидаты наук, кадастровые инженеры, судебные эксперты, юристы и геодезисты

## Личный кабинет

Уведомления и консультации, круглосуточный онлайн-доступ

## Москва и область

С 2003-го года успешно выполнили тысячи проектов в Московском регионе

# +7 495 774-88-15

Позвоните для консультации или напишите нам в сети  
Москва, ул. Летниковская, 11/10 <https://кадастр.москва>

#gkn77ru





С 2003-го года наша компания работает по направлениям, связанным с кадастровым учетом земельных участков, объектов капитального строительства и помещений, организацией и проведением землеустроительных экспертиз, выполнением геодезических, кадастровых, землеустроительных и экспертных работ.

За это время мы успешно выполнили тысячи проектов для владельцев крупных жилых и торговых комплексов, застройщиков и агентств недвижимости. Среди наших клиентов сети Атак, Ашан, Татнефть, застройщики Авгур Эстейт, Инвесттраст (ЖК «Южный»), Мортон-инвест, Снегири (Сити-палас, Рублево-парк), Admitto Property, MR-Group (МК «Водный»), Sminex, агентства Аторней, Константа-Глобал, Переустройство, Рб-недвижимость, Спектра, Юнора, компании Аэроэкс-пресс, Московский Бизнес-Инкубатор, Промсбербанк, РЖД, Технопарк Слава, Технопарк i-land Nagatino, Минкультуры, Минобрнауки, МАМИ, МГСУ, Московская консерватория, Мосфильм, Мосинфо, ДГИ г. Москвы, администрации г. Мытищи, Бронницы и многие другие.

#### Кадастровая техническая экспертиза объектов недвижимости

Для проверки соответствия сведений государственного кадастра недвижимости, регистрации прав, право-устанавливающих документов и фактического положения объекта недвижимости проводится подробный анализ и подготавливается аннотированный отчет с рекомендациями о приведении в порядок всех документов.

#### Геодезические работы

Кадастровые съемки границ земельных участков, контуров зданий и сооружений, вынос границ и подсчет площадей.

#### Межевание и уточнение границ

Межевание может понадобиться, если нужно привести в порядок сведения об участке, границы которого не установлены, исправить ошибки, устранить пересечения или несоответствия границ, разделить, объединить или перераспределить существующие участки, выделить часть под аренду и во многих других ситуациях.

#### Вынос границ земельных участков и их обозначение на местности

Обозначение на местности специальными межевыми знаками границ земельных участков в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости, составление акта сдачи межевых знаков.

#### Обмеры помещений

Инвентаризация, определение фактических площадей помещений и зданий, подготовка поэтажных планов и экспликаций.

#### Объединение и раздел помещений

Подготовка технического плана, заявлений о постановке на учет, подача документов в электронном виде через интернет, получение кадастровых паспортов.

#### Согласование перепланировок

Для приведения сведений о нежилых помещениях в соответствии с их фактическим состоянием, обмерные работы, подготовить технические заключения по факту выполненной перепланировки и проектную документацию, подготовить технический план для внесения актуальных сведений в единый государственный реестр недвижимости.

#### Образование частей помещений, зданий и сооружений в целях аренды

Подготовка технического плана в целях проведения кадастрового учёта изменений в связи с образованием части, подача заявления и получение кадастрового паспорта с указанием образованных частей.

#### Технические планы для постановки на кадастровый учет помещений в зданиях

Подготовка технических планов на квартиры, места общего пользования и нежилые помещения в жилых комплексах Москвы и Московской области.

#### Технические планы для получения разрешения на ввод и государственного кадастрового учета зданий

Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является технический план объекта капитального строительства. При этом выполняется геодезическая съемка контура здания, обмеры помещений, учитывается разрешение на строительство и проектная документация.

#### Подготовка актов обследований для снятия объекта с государственного кадастрового учета

Натурное обследование, подготовка акта обследования в случае гибели или уничтожения недвижимого имущества (пожар, разрушение, снос, чрезвычайные ситуации).

#### Регистрация прав

Подготовка пакета документов для государственной регистрации права и подача их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

#### Сопровождение документации на всех стадиях

Отслеживание и контроль прохождения документов на различных этапах.

#### Экспертные заключения о местоположении границ, судебные землеустроительные экспертизы

Проверка конфигурации земельных участков, уточнение их фактической площади, установление факта выхода строений за границы и выполнение других нетиповых работ.







КАДАСТР.МОСКВА