

УЧЁТ НЕДВИЖИМОСТИ

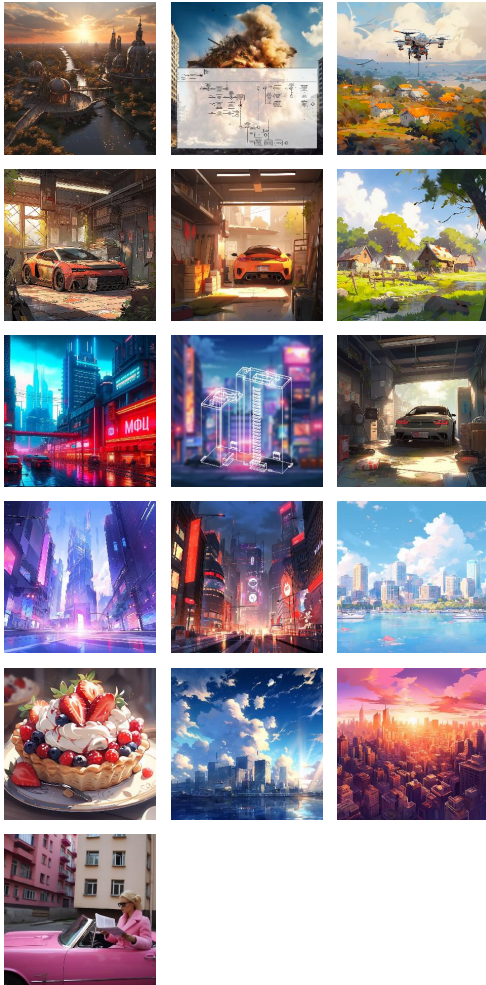
Ежемесячный журнал о кадастровом учёте и регистрации права

№57

Июль 2023



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://ok.ru/group/56069819138168>

 <https://zen.yandex.ru/gkn77ru>

 <https://t.me/gkn77ru>

 <https://twitter.com/gkn77ru>

В других социальных сетях ищите нас по хэштегу #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

Новости и статьи	4
Уточнена форма уведомления органа местного самоуправления о выявлении самовольной постройки	4
С марта 2024 года упрощается процедура организации полетов БПЛА	5
Почему гаражная амнистия не работает в Москве. Часть 1	6
Почему гаражная амнистия не работает в Москве. Часть 2	7
Можно ли установить условно разрешенный ВРИ для арендуемого публичного участка?	8
В Москве устанавливаются требования к полигональным 3D-моделям зданий	9
В третьем чтении принят закон о гаражных объединениях	10
Что такое правовой режим земель?	11
А нужны ли функциональные зоны?	12
День кадастрового инженера	13
Внезапная радикальная реформа в области геодезии и картографии	14
Новые положения об общем имуществе собственников недвижимости	15
Дайджест	16
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 28.06.23 — 04.07.23	16
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 05.07.23 — 11.07.23	17
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 12.07.23 — 18.07.23	18
Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 19.07.23 — 25.07.23	19

Уточнена форма уведомления органа местного самоуправления о выявлении самовольной постройки

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
05 июля 2023 года

Приказ Минстроя РФ [№321/пр](#) от 03.05.2023

По п.1 ст.222 ГрК РФ самовольная постройка — это здание, сооружение или другое строение,

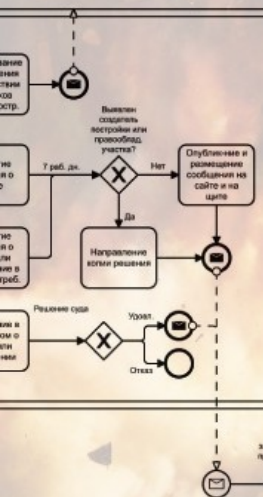
- возведенные, созданные
 - на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
 - или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;
- либо возведенные, созданные
 - без получения на это необходимых согласований, разрешений;
 - или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Интересно, что постройка может не быть признанной самовольной, если собственник данного объекта «не знал и не мог знать» о действии установленных ограничений использования земельного участка. Согласно 340-ФЗ от 03.08.2018 это даже является обстоятельством для пересмотра ранее принятых судебных актов.

По ст.55.32 ГрК РФ при выявлении органом государственного надзора или муниципального контроля самовольной постройки в орган местного самоуправления подается уведомление, форма которого как раз сейчас и уточняется. Алгоритм дальнейших действий представлен на блок-схеме (см. [иллюстрацию](#) в Справочнике кадастрового инженера).

Основное изменение заключается в том, что вместо Актов проверки теперь к уведомлению прикладываются Акты контрольного (надзорного) мероприятия, которые формируются согласно положениям статьи 87 248-ФЗ от 31.07.2020 «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». По правилам, утвержденным ПП РФ №604 от 16.04.2021, такие акты включаются в Единый [реестр](#) контрольных (надзорных) мероприятий.

Заметим, что основанием для изменения объекта в ЕГРН после частичного сноса (реконструкции) будет технический план, подготовленный кадастровым инженером. Такой технический план готовится либо на основании решения суда о приведении объекта, либо на основании проектно-разрешительной документации на реконструкцию.



КАДАСТР.МОСКВА



С марта 2024 года упрощается процедура организации полетов БПЛА

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер М. С. Чуприн
07 июля 2023 года

[ПП РФ №1016](#) от 21.06.2023 «О внесении изменений в Федеральные правила использования воздушного пространства РФ...»

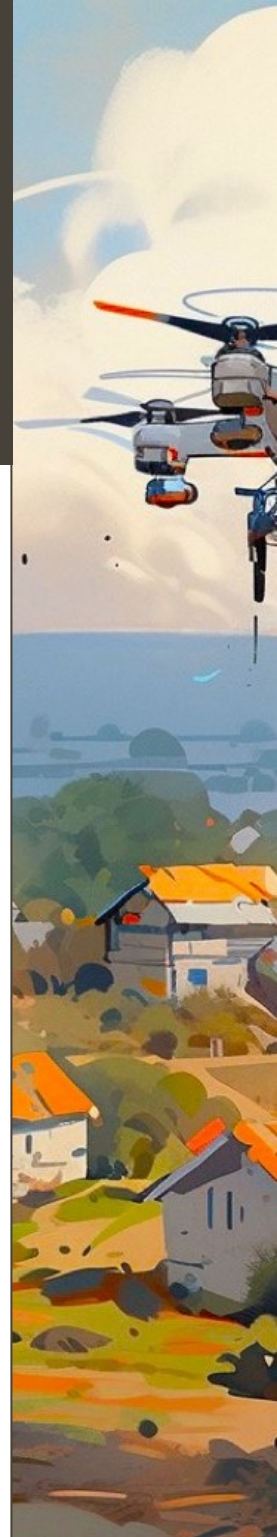
Есть общее правило, по которому для полетов необходимо оформлять план полета воздушного судна и разрешение на использование воздушного пространства (п.52). Для полетов БВС (БПЛА) с максимальной взлетной массой до 30 кг в пределах прямой видимости есть исключения, которые сейчас корректируются:

- сейчас полеты разрешаются в светлое время суток, будет в любое;
- сейчас на высоте менее 150 метров на удалении не менее 5 км от контрольных точек неконтролируемых аэродромов и посадочных площадок, будет на высотах менее 100 метров на удалении более 10 км от контрольных точек аэродромов и 2 км от посадочных площадок.

Также добавляется понятие **зоны полетов беспилотных воздушных судов** над населенным пунктом — в них также можно будет летать без оформления плана и разрешения на высотах менее 150 метров в целях *«удовлетворения потребностей граждан, общественных, спортивных и (или) образовательных организаций»*. Эти зоны должен будет устанавливать Минтранс России по представлению органов местного самоуправления или Правительств городов федерального значения.

Еще немного облегчено проведение авиационно-химических работ с БПЛА на высотах менее 30 метров на удалении более 5 км от контрольных точек аэродромов и 2 км от посадочных площадок. Здесь не потребуется установление запрещения или ограничения использования воздушного пространства.

Остается надеяться, что к моменту вступления новых положений в силу сложатся условия, при которых будут сняты установленные общие запреты на использование беспилотников.



КАДАСТР.МОСКВА



Почему гаражная амнистия не работает в Москве. Часть 1

Директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
10 июля 2023 года

Гражданин, использующий капитальный гараж, возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен (п.2 ст.3.7 137-ФЗ от 25.10.2001)

Гаражная амнистия действует с 01.09.2021, и часто попадаются новости о том, что в таком-то субъекте РФ по амнистии оформлено столько-то гаражей.

Во многих регионах нашей страны такая реформа действительно положительно сказалась на процесс регистрации прав в отношении гаражей и земельных участков под ними. Еще бы, ведь речь идет не только о бесплатном предоставлении земли, но самое важное — государством разработан алгоритм действий, который позволил в принципе оформить то, что раньше оформить было невозможно.

Но, как это часто бывает, закон не решил всех проблем. А дополнительное указание на возможность субъектов РФ устанавливать свои особенности (ст. 18 79-ФЗ от 05.04.2021) приводит к коллизиям между региональным и федеральным законодательством, из-за которых невозможно оформить землю.

Сегодня мы ответим на вопрос, почему в Москве так мало случаев регистрации прав по гаражной амнистии.

Во-первых, согласно федеральному законодательству (п.5 ст.3.7 137-ФЗ) образование земельного участка под гаражом допускается при отсутствии проекта межевания территории (ПМТ) на основании Схемы расположения.

Однако согласно особенностям предоставления гражданам земельных участков для размещения гаражей в г. Москве (приказ ДГИ от 27.08.2021 № 214) в предоставлении земельного участка бесплатно отказывают, если размещение гаража не предусмотрено утвержденным проектом планировки территории (ППТ) либо ППТ отсутствует (за исключением случаев, если право собственности на гараж зарегистрировано в ЕГРН).

Важно отметить, что согласно статье 11.3 ЗК РФ ППТ не является документом, наличие которого необходимо для образования земельных участков. В составе ППТ может быть утвержден ПМТ (ч. 6 ст. 41 ГрК РФ), которым предусматриваются проектные границы и площади земельных участков, но как было отмечено выше, отсутствие ПМТ не может являться основанием для отказа в предоставлении бесплатно участка по гаражной амнистии.

В соответствии с п.5 ст.76 Конституции РФ законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон. Но в случае с гаражами в Москве такие доводы не работают.

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1015>



КАДАСТР.МОСКВА



Почему гаражная амнистия не работает в Москве. Часть 2

Директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
10 июля 2023 года

В [части 1](#) была рассмотрена основная проблема, заключающаяся в требовании наличия проекта планировки территории

Во-вторых, в предоставлении земельного участка бесплатно в Москве отказывают при несоответствии границ испрашиваемого земельного участка для размещения гаража утвержденному ПМТ. Ранее мы [писали](#) о законопроекте, согласно которому по аналогии с дачной амнистией предлагается сделать исключение и для формирования участка по гаражной амнистии. Вот только несмотря на то, что концептуальных замечаний правового характера на проект федерального закона не имеется, такой законопроект забуксовал на стадии предварительного рассмотрения в Государственной Думе.

В-третьих, если все же лицо, права которого в отношении гаража зарегистрированы в ЕГРН, решит обратиться за формированием и предоставлением земельного участка, ему откажут в случае, если в ЕГРН нет координат такого гаража, и он не отображается на публичной кадастровой карте.

Как правило, ранее учтенные гаражи в ЕГРН поставлены на учет как помещения (гаражные боксы), а такой вид объекта недвижимости, как помещение, в принципе не имеет координат и не может быть отображен на публичной кадастровой карте.

В соответствии с письмом Росреестра от 24.01.2022 № 11-0392-АБ/22 в настоящее время осуществляется доработка ФГИС ЕГРН с целью возможности изменения сведений о виде объекта недвижимости с "помещение" на "здание" (а также указания в этом случае назначения здания "гараж") на основании ч. 1 ст. 18 Закона N 79-ФЗ.

Таким образом, до завершения доработки ФГИС ЕГРН гаражи, которые имеют вид объекта недвижимости "помещение", остаются "помещениями" со специальным наименованием, и им нельзя присвоить координаты в связи с отсутствием в ЕГРН технической возможности. А без координат у гаража ДГИ отказывает в предоставлении земельного участка под ним со ссылкой на п. 2.8.1.5 Административного регламента — наличие в представленных документах недостоверных и (или) противоречивых сведений.

Дополнительно отметим, что по состоянию на июнь 2023 года информацией о сроках окончания доработки ФГИС ЕГРН, например, Управление Росреестра по Москве не располагает.

В-четвертых, территория, в пределах которой расположен гараж, может подлежать изъятию для государственных или муниципальных нужд (п. 17 ст. 39.16 ЗК РФ). Отмечаем, что в Москве идет активная работа по комплексному развитию территории (КРТ). В том числе под КРТ попадают территории гаражных кооперативов. Если соответствующие документы о КРТ приняты, земельный участок под гараж не предоставят. И если права на гараж ранее не были зарегистрированы в ЕГРН, то и выплату при изъятии владелец гаража не получит.



КАДАСТР.МОСКВА



Можно ли установить условно разрешенный ВРИ для арендуемого публичного участка?

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
13 июля 2023 года

Определение ВС РФ [№304-ЭС22-18932](#) от 06.06.2023

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса виды разрешенного использования разделяют на основные, условно разрешенные и вспомогательные. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования относится к полномочиям органов местного самоуправления и осуществляется на основе результатов общественных обсуждений или публичных слушаний.

В рассматриваемом случае Верховный Суд установил, что арендодатель (условно «город») должен отказать арендатору публичного (то есть находящегося в государственной или муниципальной собственности) участка в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, если он хоть и включен в градостроительный регламент для данной территориальной зоны, но его выбор не предусмотрен договором аренды. Объясняется это следующим образом:

- в отличие от собственника арендатор ограничен не только актами, определяющими правовой режим этого участка, но и условиями договора аренды, в том числе в части целевого использования участка;
- воля арендатора не является абсолютной и не может ущемлять права собственника земельного участка;
- изменение ВРИ предполагает изменение договора аренды, что невозможно в одностороннем порядке;
- в рассматриваемом случае и собственник земельного участка также не вправе изменить по выбору арендатора ВРИ, так как вид был определен при предоставлении участка по публичной процедуре для строительства конкретного объекта недвижимости.

Также Суд обратил внимание на то, что объекты капитального строительства могут использоваться, даже если их назначение не соответствуют градостроительному регламенту. Исключением являются случаи, при которых использование таких объектов опасно (п.4 ст.85 ЗК РФ, п.8 ст.36 ГрК РФ).



КАДАСТР.МОСКВА



В Москве устанавливаются требования к полигональным 3D-моделям зданий

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

кадастровый инженер М. С. Чуприн

14 июля 2023 года

В отличие от детальных «объектных» цифровых информационных моделей, разрабатываемых со применением технологий информационного моделирования в целях строительства и эксплуатации, данные полигональные модели предназначены в первую очередь для согласования архитектурно-градостроительного облика в рамках единой модели города

Сначала отметим, что архитектурно-градостроительный облик — это то же, что и архитектурно-градостроительное решение. Так, в некоторых регионах проводится согласование АГР, в некоторых — АГО. Например, в Московской области обеспечение подготовки и выдача свидетельств о согласовании архитектурно-градостроительного облика осуществляется согласно ПП МО от 12.07.2022 №726/25 ([услуга](#)), а в Москве оформление свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения выполняется в соответствии с ППМ от 30.04.2013 №284-ПП ([услуга](#)).

Однако сейчас идет и общая унификация этой процедуры. Так, 01.03.2023 вступили в силу основные положения 612-ФЗ от 29.12.2022 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс...», по которым положение о возможности согласования архитектурно-градостроительного облика ОКС распространилось на всю территорию страны. Теперь согласно статье 40.1 ГрК территории, в границах которых предусматриваются требования к АГО, должны отображаться на карте градостроительного зонирования, требования в отношении земельных участков и объектов капитального строительства должны указываться в градостроительном регламенте и в градостроительном плане земельного участка.

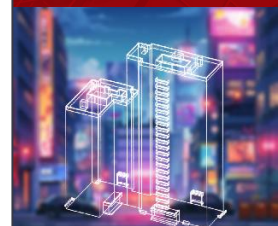
В Москве общие требования к полигональным 3D-моделям при согласовании АГР раньше были приведены непосредственно в 284-ПП М от 30.04.2013, однако по 394-ПП М от 14.03.2023 они были вынесены в отдельный документ и значительно расширены. Теперь это Распоряжение ДИТ Москвы и Москомархитектуры от 19.04.2023 №64-16-192/23/769 «Об утверждении технических требований к трехмерным моделям объектов, размещаемым в электронной форме в информационных системах города Москвы...».

В этом документе содержатся три набора требований — для низкополигональной модели, для высокополигональной и JSON-файла метаданных. Новые требования оказались на практике явно завышенными, так что пока решили до 2024 года остановиться только на низкополигональных моделях (Распоряжение от 22.06.2023 №64-16-288/23/1209).

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1019>



КАДАСТР.МОСКВА



В третьем чтении принят закон о гаражных объединениях

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
директор по правовым вопросам Э. С. Косаруков
17 июля 2023 года

Законопроект [№1192708-7](#) после подписания вступит в силу 01.10.2023

Положения закона применяются только для гаражей в границах территорий гаражного назначения и для гаражных комплексов. Рассмотрим же пока основные новые понятия:

- территория гаражного назначения (ТГН) — это территория, в границах которой расположены:
 - земельные участки, на которых размещены гаражи, использование которых осуществляется для собственных нужд граждан;
 - земельные участки, предоставленные или иным образом выделенные, приобретенные для размещения таких гаражей;
 - земельные участки общего назначения;
- гараж — отдельное или блокированное нежилое здание не более двух *наземных* (имелось в виду надземных?) этажей, предназначенное исключительно для хранения транспортных средств;
- общее имущество в границах ТГН — предназначенные для удовлетворения общих потребностей:
 - земельные участки общего назначения;
 - объекты общей инфраструктуры;
- гаражный комплекс — здание или сооружение (в том числе подземные либо имеющие как наземные, так и подземные этажи), которые предназначены для размещения транспортных средств и в которых расположены машино-места и могут располагаться нежилые помещения;
- общее имущество в гаражном комплексе — предназначенные для удовлетворения общих потребностей собственников машино-мест, нежилых помещений:
 - вспомогательные помещения, лестничные площадки, лестницы, лифты, шахты, коридоры;
 - крыши, ограждающие конструкции, оборудование;
 - земельный участок (в случае его предоставления в общую долевую собственность собственников);
 - иное имущество в соответствии с проектной документацией, а также приобретенное, созданное или образованное для этой же цели.

Местоположение границ ТГН определяется проектом межевания территории. Разработка проекта планировки территории не является обязательной.

Доля в праве общей собственности на общее имущество не подлежит выделу, следует судьбе права собственности на гараж и пропорциональна:

- для ТГН — общей площади гаража или, по решению собрания, количеству гаражей;
- для гаражных комплексов — общей площади машино-места, нежилого помещения.

Помимо вопросов управления общим имуществом в законе рассматриваются и отдельные неожиданные решения, точное понимание которых придет лишь со временем, в том числе:

- получение права собственности вроде как на любые земельные участки по непонятным старым документам (ст.30);
- для уточнения границ участка под гараж не нужно предоставлять правоустанавливающие или иные документы (ст.32).



КАДАСТР.МОСКВА



Что такое правовой режим земель?

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
20 июля 2023 года

Это понятие нередко встречается в нормативно-правовых актах, но нигде толком не объясняется. Поэтому обратимся к выводам и предложениям, сделанным некоторыми специалистами

В целом правовой режим можно определить как особый нормативный порядок регулирования общественных отношений на основе установленных и обеспеченных государством правовых средств, который:

- направлен на создание благоприятных условий для удовлетворения интересов субъектов права;
- выражается в специфике способов и гарантий его реализации, ответственности за нарушение режимных требований;
- основывается на действии общих принципов, приводящих все его элементы в единую упорядоченную систему (1).

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. При определении режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы [ск. 8, 10 ст. 1 ЗК РФ].

Правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под их поверхностью и используется в процессе застройки и эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом [п.1 ст.36 ГрК РФ].

Можно сказать, что правовой режим земель — это установленный законом порядок государственного регулирования и охраны земли, обеспеченный мерами предупреждения правонарушений и установленной ответственности за их совершение. Его обязательными элементами являются:

- наличие объекта (категории земель или земельного участка) государственного регулирования данного режима (органов, форм регулирования);
- наличие круга субъектов земельных правоотношений, обязанных соблюдать правила земельного режима;
- наличие прав и обязанностей субъектов, которые зависят от особенностей объекта земельного режима, от особенностей земли как объекта правового режима, от обстановки, существующей на данном земельном режиме;
- наличие системы правовых мер, обеспечивающих охрану данного режима от нарушений (2).

Другими словами правовой режим земель можно определить как особый порядок правового регулирования поведения участников общественных отношений в сфере использования, управления и охраны земель, выражающийся в сочетании юридических средств, направленный на обеспечение рационального использования и охраны земель РФ в интересах всего общества. Целью здесь является создание условий для осуществления прав физических, юридических лиц и публичных образований на земельные участки (5).

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1022>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1022 11

А нужны ли функциональные зоны?

Директор по правовым вопросам Э. С. Косаруков
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
21 июля 2023 года

Одним из важнейших этапов градостроительной деятельности является территориальное планирование. Именно здесь утверждаются такие документы, как генеральный план и схема территориального планирования. В рамках разработки указанных документов осуществляется функциональное зонирование территории, результатом которого является определение границ и назначения функциональных зон

Типологию функциональных зон можно найти в СП 473.1325800.2019 «Свод правил. Здания, сооружения и комплексы подземные. Правила градостроительного проектирования». Согласно Таблице 1 Приложения Г к указанному своду правил функциональные зоны бывают следующих типов:

- жилой застройки;
- общественно-деловой и смешанной застройки;
- производственной застройки;
- рекреационные зоны.

Однако отсутствие классификации функциональных зон непосредственно в градостроительном законодательстве в совокупности с отсутствием внятного объяснения, что же такое функциональная зона, приводит к тому, что такие зоны зачастую ошибочно путают с территориальными зонами, перечень которых закреплен статьей 35 ГрК РФ.

Здесь важно отметить, что функциональные зоны и параметры их планируемого развития, определенные генеральным планом или схемой территориального планирования (СТП), учитываются при установлении границ и градостроительных регламентов территориальных зон в рамках градостроительного зонирования при разработке правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

Иными словами функциональное зонирование (Генплан, СТП) является основой для установления территориальных зон (ПЗЗ). Об этом следует помнить, поскольку если возникает необходимость изменить вид разрешенного использования земельного участка в ПЗЗ, сперва нужно проверить, в какую функциональную зону согласно утвержденному документу территориального планирования (Генплан, СТП) попадает земельный участок, и допускается ли в такой функциональной зоне использование земельного участка по желаемому назначению. Это сильно усложняет оформление документов в, казалось бы, рядовых ситуациях.

В том числе для упрощения процесса внесения подобных изменений в градостроительную документацию статьей 28.1 ГрК РФ предусмотрена возможность подготовки Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования. С внедрением этого нового комплексного подхода можно осторожно предположить, что применение функционального зонирования, кажется, перестает отвечать новым принципам смешанной застройки, и для регулирования градостроительной деятельности со временем станет достаточным наличие территориальных зон.



КАДАСТР.МОСКВА



Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1023>

День кадастрового инженера

Коллектив Кадастр.Москва
24 июля 2023 года

Сегодня, 24.07.2023, поздравляем всех коллег с профессиональным праздником – Днем кадастрового инженера

Профессия кадастрового инженера – одна из важнейших в нашей стране, поскольку именно от квалификации и опыта кадастрового инженера, а также от качества подготовки им документов во многом зависит постановка на кадастровый учет объектов недвижимости для регистрации прав и налогообложения.

При этом работа кадастрового инженера не ограничивается только лишь описанием фактического состояния объектов недвижимости.

Как правило, и правообладатели недвижимости, и государственные ведомства ждут от кадастрового инженера комплексной и экспертной работы, начиная от идеи формирования земельного участка или разработки проекта для строительства недвижимости и заканчивая оформлением земельно-имущественных отношений.

Работая в данной отрасли с самого начала ее образования, мы понимаем, что на самом деле практически не существует похожих ситуаций или объектов недвижимости. Каждый раз возникают нюансы, придающие свою уникальность и заставляющие нас все больше погружаться в смежные отрасли, связанные с недвижимостью.

Именно поэтому сегодня профессия кадастрового инженера является с одной стороны сложной и ответственной, а с другой – разнообразной и интересной.

Желаем всем, кто так или иначе причастен к данному празднику, успехов в любимом деле, профессионального и карьерного роста, творческих успехов, а также материального благополучия!

Мы гордимся нашей профессией и с энтузиазмом смотрим в будущее!

Подробнее о том, какова роль кадастровых инженерах в оформлении недвижимости и что они должны знать и уметь, можно почитать [здесь](#) и [здесь](#) или послушать вот [здесь](#).



КАДАСТР.МОСКВА



Внезапная радикальная реформа в области геодезии и картографии

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер М. С. Чуприн
26 июля 2023 года

За пять дней уже классическим **методом** паровоза во втором и третьем чтении принят законопроект **№19881-8** о совершенствовании регулирования отношений при осуществлении геодезической и картографической деятельности. В случае подписания вступит в силу 01.04.2024

Рассмотрим основные нововведения:

- у понятия «пространственные данные» теперь есть признанные синонимы «геопространственные данные (сведения), геоданные», хотя их использование и не рекомендуется по ГОСТ Р 52438-2005;
- добавлены определения геоинформационных технологий, систем и средств, фото- и ортофото- планов и карт;
- будет организовываться межведомственное информационное взаимодействие в целях определения параметров Земли, установления государственных систем координат, системы высот, гравиметрической системы;
- создается **федеральная сеть геодезических станций**, на которых выполняется постоянный прием сигналов спутниковых навигационных систем с передачей получаемой информации в ГИС ФСГС;
- использование дифференциальных геодезических станций (за исключением используемых в области обороны) допускается **только после** их включения в федеральную сеть;
- создается **реестр геодезических пунктов** в электронной форме;
- сведения о станциях и пунктах размещаются на федеральном портале пространственных данных;
- уточняется наименование **охранной зоны** геодезических, нивелирных и гравиметрических пунктов. Правительство РФ должно будет утвердить Положение о таких зонах;
- возмещение вреда, причиненного пунктам государственной сети, осуществляется в пользу РФ в соответствии с гражданским законодательством;
- предоставление данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, осуществляется за плату, **за исключением** их предоставления публично-правовой компании (кто бы **сомневался**);
- при выполнении геодезических и картографических работ околосударственными структурами (корпорациями, компаниями, субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса и т.п.) и их **подрядчиками** итоговые материалы теперь направляются в федеральный фонд пространственных данных;
- с 01.01.2026 при выполнении таких работ требуется использовать **российские** геоинформационные технологии, системы и средства. Их же будут обязаны использовать органы государственной власти и местного самоуправления, подведомственные организации. Перечень технологий, систем и средств будет на **ФППД**;
- фондодержатель государственного фонда пространственных данных должен **подтверждать достоверность** включаемых пространственных данных и материалов. Соответствующее положение предстоит утвердить Правительству РФ;



КАДАСТР.МОСКВА



Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1026>

Новые положения об общем имуществе собственников недвижимости

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
директор по правовым вопросам З. С. Косаруков
31 июля 2023 года

Федеральный закон №351-ФЗ от 24.07.2023 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ»

Глава 16. «Общая собственность» теперь делится на два параграфа: «Общие положения» и «Общее имущество собственников недвижимых вещей». Во втором говорится о праве общей долевой собственности, доле в праве общей собственности, владении, пользовании и распоряжении общим имуществом, а также бремени содержания.

Дано универсальное определение «общего имущества» — это имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах определенной в соответствии с законом общей территории и связанных физически или технологически либо расположенных в здании или сооружении, и использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели.

Есть несколько случаев определения такой территории. Это может быть, например, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, земельный участок общего назначения в пределах территории ведения гражданами садоводства или огородничества или в пределах территории гаражного назначения, малоэтажный жилой комплекс. Заметим, что земельные участки под нежилыми зданиями не относятся к общему имуществу собственников помещений и машино-мест в них — в силу ограничения п.3 ст. 287.5 общими там **являются** только вспомогательные помещения, конструкции и оборудование.

По умолчанию, по новым общим положениям доля в праве собственника пропорциональна площади принадлежащей ему недвижимой вещи и следует судьбе права собственности на недвижимую вещь. Она не может быть выделена в натуре и не может быть отчуждена отдельно от права собственности. Количество голосов, принадлежащих собственнику недвижимой вещи, в свою очередь пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество. Решения принимаются:

- по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом — большинством голосов;
- о передаче во владение или пользование третьим лицам — не менее чем двумя третями голосов;
- о передаче в собственность третьим лицам — единогласно. Заметим, что тут сделана не очень внятная формулировка *«при условии, что эта передача не противоречит закону»*.

Задано общее правило, что собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом.

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1027>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1027 15

Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 28.06.23 — 04.07.23

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
04 июля 2023 года

Интересные статьи за неделю

Тренажеры во дворе признают спортивным объектом

<https://www.pnp.ru/social/trenazher...>

Сенаторы обсудили внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ, Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации» и в закон «Об особо охраняемых природных территориях»

<http://council.gov.ru/events/news/1...>

Госдума в первом чтении одобрила законопроект о свободном доступе операторов в многоквартирные дома

<https://digital.gov.ru/ru/events/45371/>

Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров утверждены Методические рекомендации «Подготовка документов в отношении домов блокированной застройки и земельных участков под ними»

<https://ki-rf.ru/2023/07/03/...>

Утверждён регламент Единого документа территориального планирования

<http://ancb.ru/publication/read/15292>

Правительство утвердило Стратегию развития беспилотной авиации до 2030 года

<http://government.ru/news/48875/>



КАДАСТР.МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 05.07.23 — 11.07.23

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
11 июля 2023 года

Интересные статьи за неделю

Бизнесменам упростят получение копий документов из реестра юрлиц
<https://www.pnp.ru/economics/biznes...>

Как подать уведомление о начале строительства
<https://blog.domclick.ru/nedvizhimo...>

Предварительная автоматизированная проверка документов (Кадастровые инженеры юга)
<http://www.kades.ru/obratnaya-svyaz...>

Утверждена перспективная программа стандартизации для развития внедрения цифровых технологий в домах
<https://www.rst.gov.ru/newsRST/redirect/news/1/9051>

Новые коды классификаторов для беспилотных авиационных систем
<https://www.rst.gov.ru/newsRST/redirect/news/1/9054>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1017 17

Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 12.07.23 — 18.07.23

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
18 июля 2023 года

Интересные статьи за неделю

Госдума приняла закон о распоряжении историческими памятникам и и зданиями
<http://ancb.ru/publication/read/15357>

Разъяснения по вопросу подготовки технического плана для предоставления в суд
<https://ki-rf.ru/product/...>

В России появится новый нацпроект — «Экономика данных»
<https://digital.gov.ru/ru/events/45686/>

Банк ДОМ.РФ выдает кредиты под строительство ИЖС по эскроу-счетам
<https://domrfbank.ru/press/construc...>

Депутаты хотят вернуть обязательные публичные слушания и общественные обсуждения при согласовании градостроительных решений
<https://erzrf.ru/news/deputaty-khot...>

В рамках расширения доступности государственно-частного партнерства внесены изменения в Закон РФ «О недрах»
<https://urtmag.ru/public/1483/>



КАДАСТР.МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 19.07.23 — 25.07.23

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
25 июля 2023 года

Интересные статьи за неделю

В России появится электронный реестр документов, необходимых застройщикам для реализации инвестпроектов

<http://government.ru/docs/49101/>

Застройщики апарт-отелей будут платить НДС

<https://erzrf.ru/news/zastroyshchik...>

Утвержден типовой стандарт «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики земельных участков»

<https://ki-rf.ru/2023/07/20/...>

В Гражданский кодекс внесены изменения, касающиеся права собственности на недвижимое имущество

<http://www.kremlin.ru/acts/news/71754>

Законодательно установлен упрощенный порядок регистрации прав на объекты незавершенного строительства

<http://www.kremlin.ru/acts/news/71774>

В России появится единая комплексная система мониторинга окружающей среды

<http://duma.gov.ru/news/57636/>

Подписан закон о защите граждан от потери жилья по недействительной сделке

<https://realty.ria.ru/20230724/zako...>

Получить сведения из Фонда пространственных данных Московской области теперь можно онлайн

<https://riamo.ru/article/658246/pol...>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1025 19



КАДАСТР.МОСКВА



Зарегистрируем ваш дом Уточним границы участка Решим сложные задачи

Работаем 20 лет

В курсе всех норм и требований государственных органов

Экспертный подход

Доктора 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. 2-я Синичкина, 9Ас3 <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, правоустанавливающих 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