

УЧЁТ НЕДВИЖИМОСТИ

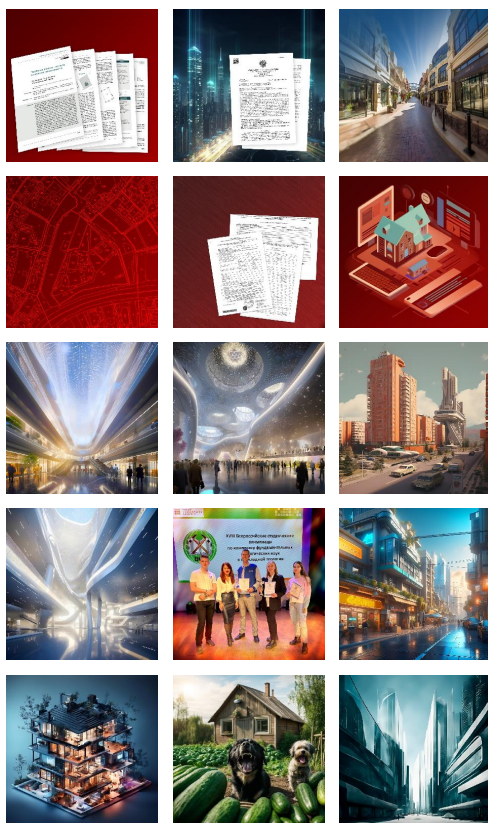
Ежемесячный журнал о кадастровом учёте и регистрации права

№61

Ноябрь 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 |
| Проблема понятия точности в кадастре недвижимости | 4 |
| История про национальное объединение | 5 |
| Кадастровый номер как идентификатор | 6 |
| Как получить кадастровый паспорт? | 7 |
| ГЗК, ГКН, ЕГРН... Кажется, еще был какой-то ЕГРОН? | 8 |
| Что в новом плане работ Росреестра на ближайший год? | 9 |
| Почему в 90-х БТИ регистрировали права на здания? | 10 |
| Декларация об объекте недвижимости | 11 |
| Поздравляем нашу команду! | 12 |
| Что за умный дом? | 13 |
| Продление срока упрощенного учета имущества общего пользования в СНТ | 14 |
| Дайджест | 15 |
| Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 01.11.23 — 07.11.23 | 15 |
| Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 08.11.23 — 14.11.23 | 16 |
| Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 15.11.23 — 21.11.23 | 17 |
| Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 22.11.23 — 28.11.23 | 18 |

Проблема понятия точности в кадастре недвижимости

Коллектив Кадастр.Москва
02 ноября 2023 года

В журнале «Известия вузов „Геодезия и аэрофотосъемка“» (МИИГАиК) вышла наша статья, посвященная проблеме формального внесения в ЕГРН значений характеристики «средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки»

В статье рассматривается тройственное семантическое понимание земельного участка:

- реальный пространственный объект на местности;
- информационная (цифровая) модель, сформированная в базе пространственных данных;
- визуализация модели на производной карте (схеме).

Авторы делают вывод, что в настоящее время невозможно говорить о таком понятии как «точность характерной точки границы земельного участка», так как информационная (цифровая) модель земельного участка формируется не по результатам непосредственных геодезических определений на местности, а по результатам комплексного экспертного исследования всех доступных кадастровому инженеру сведений и документов. При этом реестровой ошибкой в ЕГРН является не совпадение учтенных и фактических границ, а неверный вывод из анализа, проведенного при формировании информационной модели участка.

В качестве решения предлагается законодательно установить правило об обязательном закреплении характерных точек на местности с их последующей съемкой, либо отказаться от характеристики «точности точки» в ЕГРН, придав сведениям из ЕГРН статус «идеальной», «эталонной» модели.

Первый подход соответствует исторической традиции и поддерживается учеными, специализирующимися на геодезии, однако влечет за собой удорожание кадастровых работ. Выбор второго варианта позволяет придать законодательно неопределенному сегодня понятию «достоверности» учтенных в реестре сведений о местоположении смысл «эталонности модели», а также подойти к решению вопроса с неопределенностью понятия «смежества», которое в настоящее время в кадастре учитывается при согласовании границ в индивидуальном порядке, при объединении и перераспределении.

Текст статьи доступен по ссылке <https://miigaik.ru/journal/archive/onlinefirst/GiA-2023-010.pdf>

Выражаем благодарность редакции журнала за прекрасную работу по верстке материала.



История про национальное объединение

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

кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев

07 ноября 2023 года

Кадастровые инженеры в обязательном порядке состоят в саморегулируемых организациях, деятельность которых контролирует национальное объединение

Положения о национальном объединении были внесены в закон «О кадастре недвижимости» Федеральным законом 452-ФЗ от 30.12.2015 с датой вступления в силу 01.07.2016. К этому моменту большая часть действующих СРО стало членами созданной летом 2012 года Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров».

В апреле 2016 года на базе подведомственного Росреестру ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» было создано СРО, вошедшее в новое Некоммерческое партнерство «Национальный совет по кадастровой деятельности» (НСКД).

08.07.2016 Росреестр отказал в регистрации в качестве объединения Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» с мотивировкой, что по состоянию на указанную дату национальное объединение в государственном реестре уже зарегистрировано — в этот же день Росреестр зарегистрировал НП «НСКД», несмотря на следующие нарушения:

- заявление НП датировалось 05.07.2016, а СРО, входящие в его состав, получили свой статус лишь 08.07.2016;
- по регламенту решение должно было быть принято по истечении 3-х рабочих дней с даты представления документов, то есть не ранее 11.07.2016, а решение о регистрации в качестве национального объединения НП «НСКД» было оформлено уже 08.07.2016;
- на момент рассмотрения заявлений в Ассоциации числились 17 из 28 СРО, а в НП всего две (должно было быть более 50%).

Арбитражный суд г. Москвы решением от 22.11.2016 по делу [№А40-154399/16](#) оба решения признал незаконными, а Девятый арбитражный апелляционный суд Москвы Постановлением №09АП-66184/2016 от 16.02.17 это подтвердил.

27.02.2017 Росреестр включил Ассоциацию «Национальная палата кадастровых инженеров» в государственный реестр СРО КИ в статусе Национального объединения.



КАДАСТР.МОСКВА



news/1074 5



Кадастровый номер как идентификатор

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

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав [п.1 ст.5. 218-ФЗ от 13.07.2015]

Рассуждая о подходах к проектированию реестров, мы можем выделить несколько способов обеспечения уникальности идентификаторов объектов.

На основе счетчика (порядкового номера записи). Это может быть:

- общая сквозная нумерация. Если номера присваивают несколько органов независимо, то во избежание коллизий им могут выделяться диапазоны допустимых значений;
- составной ключ, например «Порядковый номер здания + Порядковый номер помещения в здании».

На основе местоположения, например, как ни странно, URL — это адрес ресурса в сети, в том числе в интернете, включающий в себя путь к домену нужно уровня.

На основе статистической (не)вероятности, например, UUID, он же GUID. Это достаточно длинная строка, число возможных вариантов значений которой составляет $2^{128} = 340\,282\,366\,920\,938\,463\,463\,374\,607\,431\,768\,211\,456$. Это настолько много, что вероятность коллизии при случайном задании значения статистически незначительна, поэтому отдельные органы могут без особых опасений присваивать номера самостоятельно, особенно, если в скрипте генерации номера будет дополнительно учитываться идентификатор организации.

На основе совокупности уникальных данных, как например, в Snowflake ID, состоящем из метки времени, номера машины, порядкового номера для этой метки времени и машины.

На основе хэш-кода от совокупности неизменяемых данных об объекте, например, `urn:sha1:3I42H3S6NNFQ2MSVX7XZKYAYSCX5QBYJ`.

В кадастровом же номере для обеспечения уникальности на территории используется иерархическое указание единиц кадастрового деления. Здесь, конечно, нельзя не уточнить, что их номера в кадастровом номере объекта недвижимости не являются достоверными — по факту объект [может располагаться](#) совершенно в другом квартале.

Для отсутствия коллизий во времени при создании объекта ему присваивается следующий порядковый номер в пределах квартала. Также на уровне НПА установлены запреты на изменение присвоенного номера и на переиспользование номера снятого с учета объекта.

Напомним, что недавно в правила кадастрового деления были внесены [изменения](#), в частности, для земельных участков, которые расположены в двух кадастровых кварталах, кадастровый номер теперь присваивается в том кадастровом квартале, в котором располагается большая часть площади земельного участка.



КАДАСТР.МОСКВА



Как получить кадастровый паспорт?

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

Кадастровый паспорт — это выписка из кадастра недвижимости, содержащая характеристики объекта недвижимости

Такой документ выдавался в период существования Государственного кадастра недвижимости с 01.03.2008 по 01.01.2017:

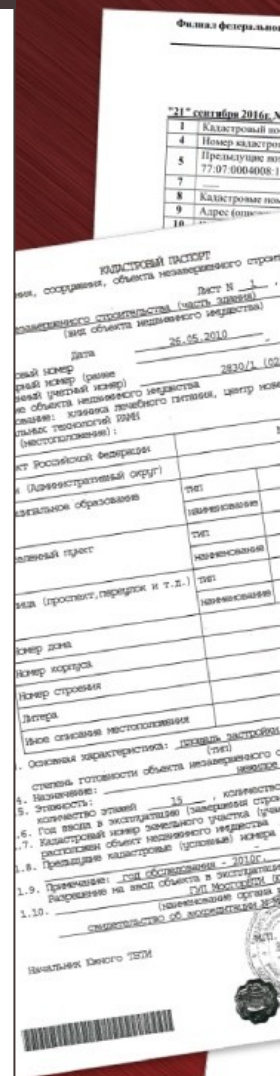
- на земельные участки:
 - с 01.03.2008 до 13.09.2011 — ФГУ «Земельная кадастровая палата»;
 - с 13.09.2011 до 01.01.2017 — ФГБУ «ФКП Росреестра»;
- на ОКС и помещения:
 - с 01.03.2008 до 01.01.2013 (переходный период в учете сведений об ОКС согласно ст.43 218-ФЗ) — органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, а также Ростехинвентаризацией;
 - с 01.01.2013 до 01.01.2017 — ФГБУ «ФКП Росреестра».

Паспорта требовались для последующей регистрации прав, а их формы были установлены:

- с 01.03.2008 — Приказом Минюста РФ №32 от 18.02.2008;
- с 08.06.2013 — Приказом Минэкономразвития России №831 от 28.12.2012;
- с 01.01.2015 — Приказом Минэкономразвития России №504 от 25.08.2014.

С вступлением в силу 01.01.2017 Федерального закона 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» был введен принцип одновременного кадастрового учета и регистрации прав. Необходимость в кадастровых паспортах исчезла, и они были заменены на упрощенные выписки из ЕГРН — об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Хотя кадастровые паспорта по недосмотру законодателей еще упоминаются, например, в Земельном кодексе, они официально больше нигде не выдаются и не требуются. Некоторые частные компании пользуются этим и выдают собственные отчетные документы в свободной форме под таким названием. У них нет никакого правового статуса.



КАДАСТР.МОСКВА



ГЗК, ГКН, ЕГРН... Кажется, еще был какой-то ЕГРОН?

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
13 ноября 2023 года

Кто на ком стоял?

ГЗК (Государственный земельный кадастр) развивался еще в СССР. Из последних документов той эпохи можно отметить Постановление Совмина СССР №501 от 10.07.1977 «О порядке ведения государственного земельного кадастра».

В 90-х о земельном кадастре говорилось в Земельном кодексе РСФСР (25.04.1991), а уже в России — в ПП РФ №622 от 25.08.1992 «О совершенствовании ведения ГЗК в РФ», который включал в себя Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра.

В соответствии с ФЦП «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра» (ПП РФ №932 от 03.08.1996) создавались разнообразные региональные программные комплексы ведения ЕГРЗ.

В 2000 году был принят 28-ФЗ от 02.01.2000 «О государственном земельном кадастре», одновременно с которым стартовала ФЦП «ФЦП «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002—2008)» (ПП РФ № 745 от 25.10.2001). По этой программе разрабатывалась и постепенно внедрялась уже федеральная АИС ГКН.

Далее Приказом Минэкономразвития РФ №534 от 18.12.2009 была утверждена Концепция создания Единой федеральной информационной системы недвижимости (ЕФИСН), а Решением Коллегии Росреестра от 02.07.2010 была утверждена ее детальная концепция. Однако дальше общей архитектуры решения и схем переноса данных и интеграции компонентов дело не пошло.

Признав попытку неудачной в РП РФ №1101-р от 28.06.2013, Правительство утвердило новую ФЦП «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014—2019)» (ПП РФ №903 от 10.10.2013). И вот как раз в первых ее редакциях и звучало наименование Единый Государственный Реестр Объектов Недвижимости — ЕГРОН.

Через два года Постановлением Правительства РФ №1301 от 01.12.2015 в ФЦП были внесены изменения, согласно которым, в том числе, проектируемый реестр был переименован уже в Единый Государственный Реестр Недвижимости.



КАДАСТР.МОСКВА



Что в новом плане работ Росреестра на ближайший год?

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
15 ноября 2023 года

Постановление СФ ФС РФ №643-СФ от 08.11.2023 «О приоритетных направлениях деятельности Росреестра и развитии национальной системы пространственных данных»

Вспомним, какие ключевые программные документы принимались в последние годы:

- Основы государственной политики использования земельного фонда РФ на 2012—2020 годы;
- ФЦП «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014—2020)»;
- План мероприятий «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- План мероприятий «Трансформация делового климата»;
- ГП РФ «Национальная система пространственных данных».

Обычно в таких документах в разрезе направлений деятельности с указанием сроков задаются ключевые показатели, приводится перечень нормативно-правовых актов, которые необходимо разработать. Так, по этим материалам можно фиксировать наиболее актуальные проблемы, решение которых считается ведомством или Правительством наиболее востребованным в ближайшие годы.

Выходит, что сейчас развитие отрасли будет сфокусировано на следующих направлениях:

- принять [закон](#) о ЗОУИТ. Заметим, что в нем есть несколько странная идея создавать зоны после ввода в эксплуатацию. Кажется, что договариваться и решать вопросы ограничений надо все-таки до строительства, а не по факту. То, что это затруднительный процесс, говорит о необходимости его переосмысления, а не откладывания на потом;
- придумать как заявительный порядок регистрации прав сделать более добровольно-принудительным;
- как-то усовершенствовать комплексные кадастровые работы и увеличить их финансирование. Учитывая, что они по сути отданы Роскадастру, можно ожидать, что ППК скорее всего примет персонально для себя в какой-то степени упрощенный порядок. Кто-то может быть даже скажет, что это неконкурентное преимущество, но кто его будет слушать;
- повысить качество выполнения кадастровых работ и ответственность кадастровых инженеров. Обеспечить единую правоприменительную практику — не наш путь, ведь проще сказать, что во всем виноват инженер;
- продолжить работу над заявленными сервисами ЕЦП НСПД;
- запустить наконец спутники с камерами высокого разрешения. А, нет, не запустить, а «рассмотреть возможность создания программы развития»;
- подтверждать достоверность создаваемых пространственных данных самими заказчиками и исполнителями;
- вместе с ФНС попробовать выявлять сделки с недвижимостью по ценам ниже рыночной стоимости.

Продолжение статьи читайте по адресу: <https://кадастр.москва/news/1080>



КАДАСТР.МОСКВА



news/1080 9

Почему в 90-х БТИ регистрировали права на здания?

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

До 1998 года регистрацию осуществляли местные администрации или бюро технической инвентаризации

Согласно Приказу Минкоммунхоза РСФСР от 21.02.1968 №83 «Об утверждении Инструкции „О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР“» бюро технической инвентаризации проводили правовую регистрацию строений:

- на праве государственной собственности, находящихся в ведении местных Советов;
- на праве государственной собственности, находящихся в ведении государственных учреждений, организаций и предприятий;
- кооперативных и других общественных организаций;
- жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Законом РФ №4218-1 от 24.12.1992 «Об основах федеральной жилищной политики» было установлено, что частная собственность на недвижимость подлежит регистрации в местной администрации, а 19.12.1994 вступил в силу 52-ФЗ от 30.11.1994 «О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ», в статье 8 которого сказано, что впредь до введения в действие закона о регистрации прав применяется действующий порядок регистрации.

На этом основании регистрацию проводили местные администрации или БТИ в зависимости от местных порядков вплоть до 31.01.1998, когда вступил в силу №122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».



КАДАСТР.МОСКВА



Декларация об объекте недвижимости

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

кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев

17 ноября 2023 года

Рассмотрим, как менялись со временем назначение и форма декларации

Первый этап. Федеральным законом 93-ФЗ от 30.06.2006 в 122-ФЗ была добавлена ст.25.3, согласно которой для регистрации прав собственности на объекты ИЖС и для строительства, реконструкции которых не требуется выдачи разрешения на строительство необходимы документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание, а именно:

- для объектов на участках для ведения дачного хозяйства или садоводства и в случаях, если не требуется выдача разрешения на строительство — декларация об объекте недвижимого имущества;
- для объектов на ИЖС и ЛПХ — технический паспорт, с 17.05.2008 — кадастровый паспорт.

Форма такой декларации была утверждена Приказом Минэкономразвития РФ №232 от 15.08.2006 и потом обновлена Приказом Минэкономразвития РФ №447 от 03.11.2009.

Второй этап. Принятый порядок действовал до вступления в силу 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», то есть до 01.01.2017. После этого назначение деклараций изменилось, и они стали основаниями для внесения сведений в технические планы при отсутствии разрешения на строительство и проектной документации.

Форма такой «новой» декларации была установлена сначала Приказом Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015 и потом Приказом Росреестра от 04.03.2022 №П/0072. Одним из новшеств стало исключение поля «Площадь» для всех объектов кроме ОНС. Немного изменилось и название документа: «Декларация об объекте недвижимого имущества» → «Декларация об объекте недвижимости».

Соответствующая схема для формирования декларации в форме XML-документа утверждена Приказом Росреестра от 10.07.2023 №П/0251. А для военных и ФСБ разработали отдельную специальную форму декларации (Приказ Росреестра №П/0564 от 02.12.2021).

Третий этап. В последнее время законодатели снова возвращаются к практике наполнения реестра недвижимости неполными данными, и стала возможным подача заявлений с декларацией без технического плана:

- по 368-ФЗ от 24.07.2023 — для объектов незавершенного строительства, включенных в новый федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства (весьма спорное выражение, кстати, «незавершенный объект»);
- по 397-ФЗ от 31.07.2023 — для бесхозяйных недвижимых вещей.

Сейчас вышел приказ Росреестра №П/0412 от 12.10.2023 об очередном изменении формы декларации. В частности, необходимо снова заполнять поле «Площадь», если для кадастрового учета или регистрации прав не требуется технический план.



КАДАСТР.МОСКВА



Поздравляем нашу команду!

Коллектив ФРТ
20 ноября 2023 года

Студенты Факультета управления территориями МИИГАиК заняли **первое место** в командном первенстве в секции «Землеустройство и кадастры» Всероссийской студенческой олимпиады

Национальный исследовательский Томский политехнический университет с 13 по 17 ноября 2023 г. на базе Инженерной школы природных ресурсов провел десять Всероссийских студенческих олимпиад по фундаментальным геологическим наукам и прикладной геологии. Отборочный этап проходил в форме онлайн-теста, в котором приняли участие 825 студентов. В финал вышли 185 участников — представителей 30 вузов из 18 городов.

В индивидуальном зачете студенты МИИГАиК также заняли все призовые места:

- 1 место — Севастьянова Дарья (магистрант ФУТ);
- 2 место — Астраханцев Артём (магистрант ФУТ);
- 3 место — Козлова Наталия (магистрант ФУТ, помощник КИ Кадастр.Москва).

Также в команде участвовал Денис Пешко (бакалавр ФУТ).

Теоретические вопросы включали нормативно-правовое обеспечение землеустроительной и кадастровой, геодезической и картографической, а также градостроительной деятельности. Практические задания представляли собой анализ и оценку производственных процессов деятельности геодезистов и кадастровых инженеров при выполнении кадастровых и землеустроительных работ, а также работ, связанных с градостроительством и документацией по планировке территории и включали в себя:

- работу с фрагментом топографической карты (определение координат, углов ориентирования и решение геодезических задач);
- подготовку межевого плана и схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в формате xml-файла;
- подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов.



КАДАСТР.МОСКВА



Что за умный дом?

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

кадастровый инженер М. С. Чуприн

24 ноября 2023 года

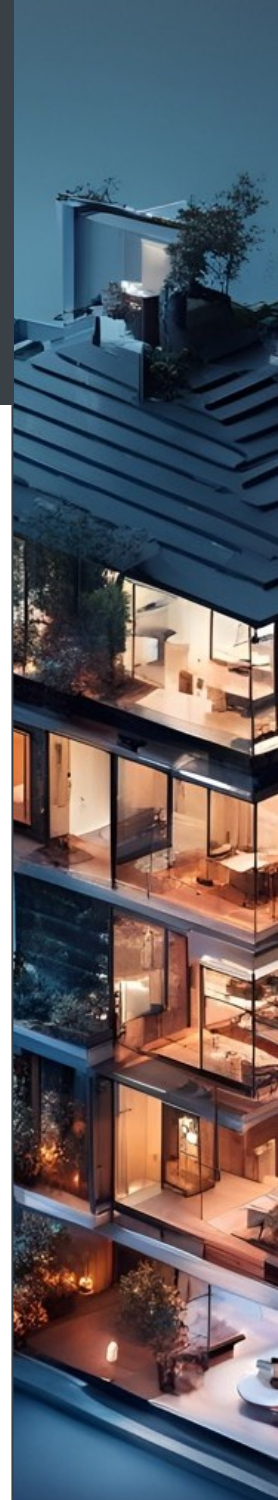
Стандартизация технологий, в совокупности именуемых «Умный дом», поручена ТК 194 «Кибер-физические системы». Также в июле 2022 года была зарегистрирована Автономная некоммерческая организация содействия развития цифровизации многоквартирных домов «Умный многоквартирный дом» (<https://smartmkd.ru>)

В принятой в прошлом году «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» (РП РФ от 31.10.2022 №3268-р) сказано, в том числе, о необходимости актуализации системы сводов правил для обеспечения внедрения технологий «умный дом». Во исполнение этого поручения в июле 2023 года была утверждена «Перспективная программа стандартизации в области умных домов, зданий и сооружений на 2023-2030 годы» (ППС) — это перечень из 77 запланированных к разработке стандартов, разбитых на категории требований:

1. общие;
2. к цифровой платформе (АСУЗ);
3. к цифровому зданию и интеллектуальным системам;
4. к элементам интеллектуальных систем и устройствам;
5. к обмену данными;
6. к методам испытаний;
7. к доверенности и безопасности.

Например, на 2029 год запланирована разработка ГОСТ Р «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. Дронопорт». Ну а сейчас представлены проекты ГОСТов «[Термины и определения](#)» и «[Общие положения](#)», согласно которым:

- умный дом — это многозначный термин:
 - здание, сооружение, жилой дом или жилой комплекс, оснащенное системами УД, предназначенными для эффективной, безопасной и комфортной эксплуатации, а также для предоставления сервисов резидентам УД, посетителям УД и/или другим заинтересованным сторонам;
 - система УД для предоставления сервисов резидентам УД, посетителям УД и/или другим заинтересованным сторонам;
- соответственно выделяются умный многоквартирный дом, умная квартира, умный объект ИЖС и т.д.;
- домам будут присваиваться классы — показатель уровня внедрения умных технологий в доме;
- типовая структура УД включает информационные системы УД, системы ЖК, внутридомовые и внутриквартирные системы во всем своем многообразии.



КАДАСТР.МОСКВА



Продление срока упрощенного учета имущества общего пользования в СНТ

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

Отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, регулируются 217-ФЗ от 29.07.2017, который заменил 66-ФЗ от 15.04.1998

Шестая глава закона посвящена имуществу общего пользования. Такая недвижимость принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам земельных участков (доля пропорционально площади). В апреле этого года Федеральным законом №123-ФЗ от 14.04.2023 многое было уточнено, в частности, к имуществу общего пользования теперь относятся земельные участки, находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан.

В отношении относящихся к общему имуществу зданий и сооружений подготовка технического плана до 01.01.2024 осуществляется на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения (п.10 ст.70 218-ФЗ). Почему председателем? Потому что по 217-ФЗ он является «единоличным исполнительным органом товарищества».

Сейчас законопроектом №496195-8 предлагается продлить срок этого упрощенного порядка регистрации до 01.03.2023.



КАДАСТР.МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 01.11.23 — 07.11.23

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
07 ноября 2023 года

Интересные статьи за неделю

Суды будут учитывать только госэкспертизу при решении судьбы самостроев
<https://tass.ru/nedvizhimost/19172859>

В чем преимущества аренды государственной земли?
<https://mio.mosreg.ru/sobytiya/novo...>

В Совете Федерации состоялось заседание круглого стола на тему «О формировании системы технического учета жилищного фонда: проблемы и пути их решения»
<http://region.council.gov.ru/events...>

На Госуслугах можно проверить подлинность паспорта
<https://digital.gov.ru/ru/events/47873/>

Что за новое мошенничество с чисткой вентиляции?
https://aif.ru/realty/utilities/chto_za_novoe_moshennichestvo_s_chistkoy_ventilyacii

Минцифры: Программу «Национальная экономика данных» утвердят в середине 2024 года
https://www.cnews.ru/news/top/2023-11-01_mintsifry_programmu_natsionalnaya

Роскосмос представит первую цифровую карту страны на основе космомониторинга
<https://russianspacesystems.ru/2023...>



КАДАСТР. МОСКВА



news/1075 15

Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 08.11.23 — 14.11.23

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
14 ноября 2023 года

Интересные статьи за неделю

Сдавать жилье посуточно предлагают разрешить только предпринимателям
<https://www.pnp.ru/economics/sdavat...>

В порядок ведения реестра недвижимости Подмосковья с целью развития электронных систем внесены изменения
<https://mio.mosreg.ru/sobytiya/novo...>

Утверждены требования к ГИС ЖКХ
<https://erzrf.ru/news/utverzhdeny-t...>

Совет Федерации определил приоритетные направления деятельности Росреестра и развития Национальной системы пространственных данных
https://m.vk.com/wall-174354924_11619

Национальной палатой кадастровых инженеров утвержден типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики линейных объектов»
<https://ki-rf.ru/2023/...>

Систему капитального ремонта усовершенствуют
<https://dumatv.ru/news/-sistemu-kap...>

Единая ГИС обеспечения градостроительной деятельности переезжает на новый URL – проект постановления
<https://d-russia.ru/edinaja-gis-obe...>

Соотношение функционального и территориального зонирования земельных участков: судебная практика
<https://urtmag.ru/public/1555/>



КАДАСТР.МОСКВА



Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 15.11.23 — 21.11.23

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
21 ноября 2023 года

Интересные статьи за неделю

Пленум ВС хочет добавить новый признак самовольной постройки

<https://landlawfirm.ru/novosti-otra...>

Сельхозземли предложат дачникам и фермерам

<https://rg.ru/2023/11/16/vyrastut-d...>

В России введут единый порядок платы за аренду государственной земли — ее будут определять исходя из кадастровой стоимости участков

<https://iz.ru/1576176/2023-09-19/po...>

«Госплан 2.0»

<https://sroportal.ru/news/nostroj-p...>

Проблемы, связанные с выбором управляющих компаний в многоквартирных домах

<https://stroimprosto-msk.ru/publica...>

Законодательство в ЖКХ: «наливайки», напремонт и выдача лицензий УО

<https://roskvartal.ru/news/deyateln...>

Госкорпорацию «Роскосмос» хотят наделить статусом единственного поставщика данных дистанционного зондирования Земли для государственных и муниципальных заказчиков

<https://www.pnp.ru/economics/...>

Сроки аукционов на общераспространённые полезные ископаемые планируется сократить с 45 дней до 10

<https://www.mnr.gov.ru/press/...>

В ЕГРН внесут данные о пользующихся квартирой наравне с собственником лицах

<https://iz.ru/1608090/...>



КАДАСТР. МОСКВА



news/1084 17

Что происходило в отрасли учета недвижимости на неделе 22.11.23 — 28.11.23

Кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Атаманов
кадастровый инженер, д.т.н. С. А. Григорьев
28 ноября 2023 года

Интересные статьи за неделю

Перечень нежилых объектов, облагаемых налогом на имущество от кадастровой стоимости, утвердили в Москве

<https://www.mskagency.ru/materials/...>

Первые проекты индивидуальных жилых домов, предназначенные для строительства с подрядчиком и применением безопасных счетов эскроу

<https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/ne...>

О технической ошибке, выявленной при обработке во ФГИС ЕГРН обращений с архивами, содержащими архив

<https://sromski.ru/01.01.04.01/5455.aspx>

Как выселить арендатора из квартиры законно: все возможные варианты

<https://blog.domclick.ru/nedvizhimo...>

Рослесхоз: во ФГИС ЛК доступна публичная лесная карта

<https://rosleshoz.gov.ru/news/2023-...>

В федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства включены 214 объектов

<https://minstroyrf.gov.ru/press/v-f...>



КАДАСТР.МОСКВА





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