

«Об изменениях в законодательстве в сфере кадастрового учета земельных участков»*

* В связи с вступлением в силу
Федерального закона от 30.04.2021
№ 120-ФЗ

**Начальник отдела
кадастрового учета и
государственной регистрации
прав на земельные участки**

Клюшова Е.В.





Нормативно-правовые акты, в которые были внесены изменения

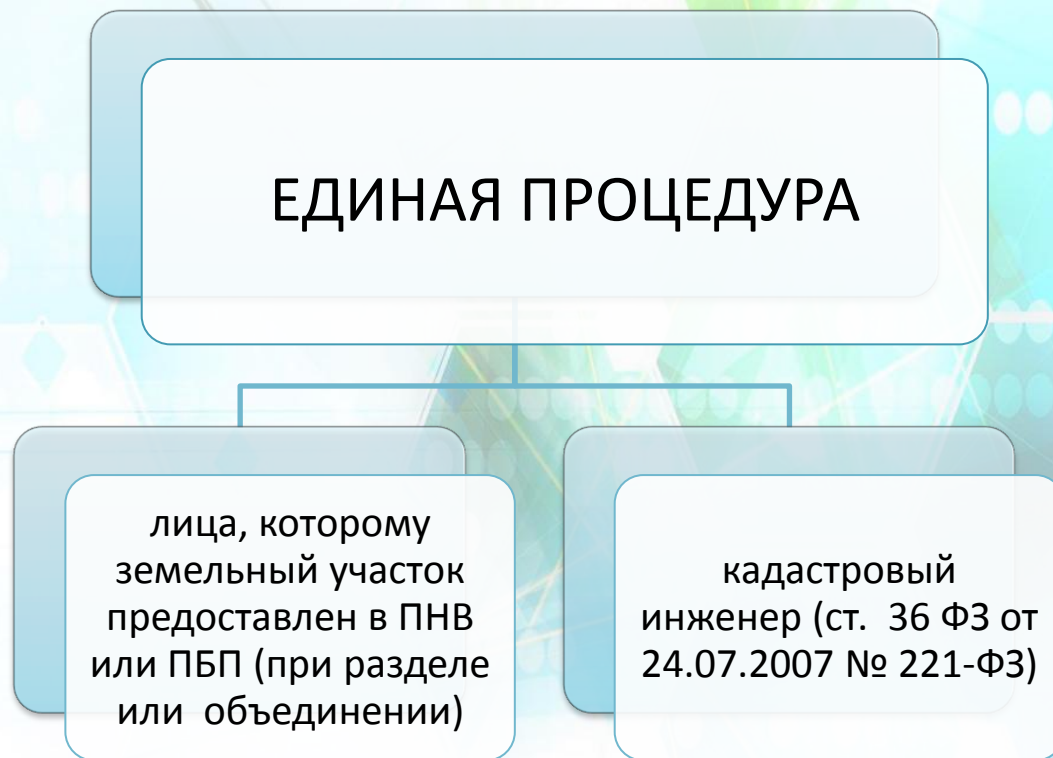
Земельный кодекс РФ

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ
"О государственной регистрации недвижимости"

Федерального закона от 29 декабря 2004 года
N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного
кодекса Российской Федерации"

Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ
"О кадастровой деятельности"

Лица, по заявлению которых осуществляются ГКУ и (или) ГРП земельных участков



Лица, по заявлению которых осуществляются ГКУ и (или) ГРП земельных участков

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ *без одновременной регистрации*



Личный кабинет



ОГВ или ОМС, на которые возложена обязанность по образованию земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД



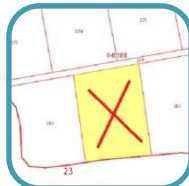
кадастровый инженер (ст. 36 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ)



правообладатель з/у при ГКУ в связи с выбором ВРИ



лица, которому з/у, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или в безвозмездное пользование (при ГКУ в связи с разделом или объединением з/у в соответствии с утвержденным ПМТ либо схемой расположения на КПТ, уточнением местоположения границ)



ОГВ или ОМС - при снятии с ГКУ з/у, государственная собственность на который не разграничена, который не предоставлен и на котором отсутствуют ОКС, либо при снятии с ГКУ з/у госсобственность на который не разграничена, который не предоставлен, при наличии на указанном з/у ОКС, принадлежащих на праве собственности или ином вещном праве гражданам или организациям, в случае, если границы такого з/у не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, с согласия указанных лиц





Кадастровый инженер имеет право обратиться за ГКУ и (или) ГРП в следующих случаях:

Основание ГКУ:

Заказчиком кадастровых работ является:

образование ЗУ

- собственник исходного ЗУ;
- лицо, которому ЗУ предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование

уточнения границ земельного участка

- собственник ЗУ, границы которого уточняются,
- лицо, которому ЗУ предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет

образование ЗУ под многоквартирным домом

- уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления



Документы подтверждающие полномочия кадастрового инженера



договор подряда (должно быть условие об обязанности КИ представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в ОРП)

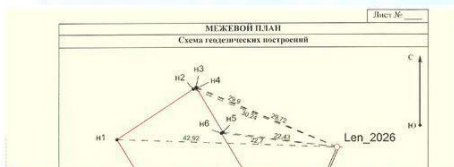
справка с места работы, подтверждающая, что КИ является работником юридического лица, если КИ является работником ЮЛ

документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов

МЕЖЕВОЙ ПЛАН – как документ-основание ГКУ



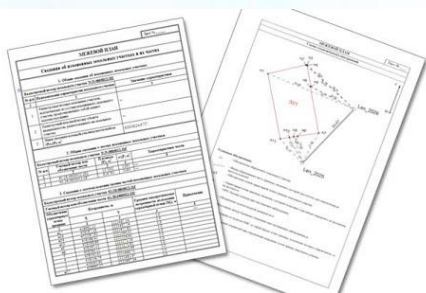
при государственном кадастровом учете образуемых земельных участков



государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка (за исключением случая, предусмотренного ч. 1 ст. 44 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ)



государственном кадастровом учете в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади в случаях, предусмотренных ч. 1 и 2 ст. 43 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ)





Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании объекта недвижимости (изменения в статью 41)

1. Снятие с ГКУ и прекращение прав на исходные объекты осуществляется одновременно с ГКУ и ГРП на все образуемые, за исключением:

- если в соответствии с ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ ГКУ осуществляется без одновременной ГРП;
- ГКУ измененных земельных участков в результате выдела доли в натуре в счет доли в праве общей собственности или **раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности**, и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, в результате которых такие земельные участки сохраняются в измененных границах, осуществляется одновременно с ГКУ и ГРП на земельные участки, образованные из указанных земельных участков (+ ч. 19 ст. 41)

2. Объединен в одну часть статьи перечень документов-оснований для ГКУ и (или) ГРП (часть 8 ст. 41).



Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании объекта недвижимости (изменения в статью 41)

3. Введена ч. 18 в ст. 41 – новое основание для снятия с ГКУ земельных участков: земельные участки, которые образованы путем перераспределения земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения ОГВ или ОМС об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия ОГВ или ОМС на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным ПМТ и права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, снимаются с ГКУ:

- 1) по истечении трех лет со дня осуществления их ГКУ по решению государственного регистратора прав;*
- 2) до истечения трех лет со дня осуществления их ГКУ по заявлению лица, на основании заявления которого ГКУ таких земельных участков был осуществлен, либо по заявлению любого лица на основании решения суда.*



Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании объекта недвижимости (изменения в статью 41)

4. Введено новое основание для снятия с ГКУ частей земельных участков: орган регистрации прав по истечении трех лет со дня осуществления ГКУ части земельного участка сформированного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности для установления применительно к ней сервитута, снимает с ГКУ такую часть земельного участка, если на основании соглашения об установлении сервитута не осуществлена государственная регистрация сервитута в отношении такого земельного участка (ч. 19 ст. 41).



Особенности осуществления ГКУ при уточнении границ земельных участков (изменения в статью 43)

ГКУ в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади (за исключением случаев образования земельного участка при выделе или разделе с измененным), осуществляется при условии:



или



если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕРГН не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ земельных участков

в содержащемся в ЕРГН описании местоположения границ земельного участка выявлена реестровая ошибка



Особенности осуществления ГКУ при уточнении границ земельных участков (изменения в статью 43)

Согласование местоположение границ путем проставления личной подписи в акте согласования при ГКУ обязательно:

- при ГКУ в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка и требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках;

- в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка.



Особенности осуществления ГКУ при уточнении границ земельных участков (изменения в статью 43)

Введена часть 2.1 ст. 41:

Уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и **(или)** несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении ОКС, осуществляется на основании заявления:

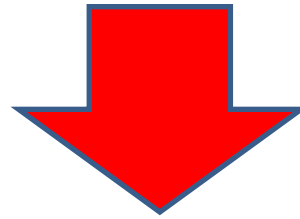
- лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ,
- либо указанного в ст. 15 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ лица, заинтересованного в ГКУ и (или) ГРП на ОКС, а также необходимых для таких ГКУ и (или) ГРП документов.

В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ **личных подписей** всех заинтересованных лиц или их представителей.



Осуществление ГКУ и (или) ГРП на недвижимое имущество на основании решения суда (изменения в статью 58)

Межевой план не требуется



если необходимость осуществления ГКУ установлена решением суда и такое решение суда либо решение суда, разрешившее спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не обязывающее орган регистрации прав осуществить ГКУ,

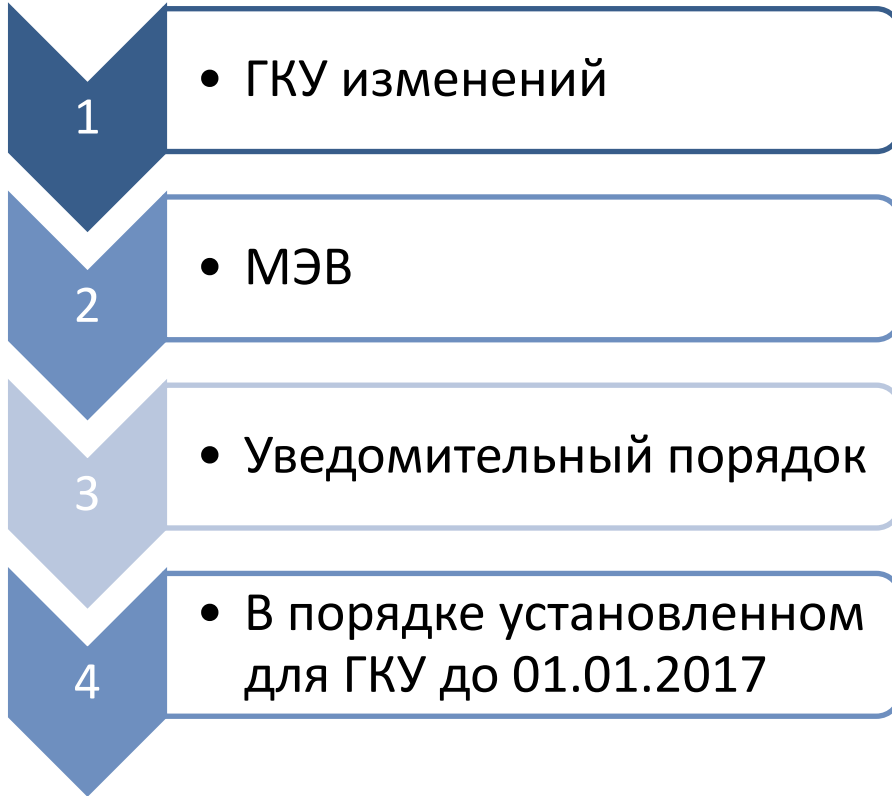


решение суда содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также соответствует методам их определения, установленным органом нормативно-правового регулирования



Исправление реестровой ошибки (изменения в статью 61)

РО допущена



Исправление РО





Исправление реестровой ошибки (изменения в статью 61)

Реестровая ошибка - несоответствие системы координат местной системе координат (МСК-59)

при наличии параметров перехода (ключей) ОРП осуществляет пересчет координат характерных точек всех границ в местную систему координат

ОРП вносит изменения в сведения ЕГРН в части местоположения границ, а также в части их площади (в отношении земельных участков)



Площадь земельного участка отличается от первоначального значения площади не более чем на величину погрешности определения площади земельного участка



Вид разрешенного использования



осуществляется в рамках учета изменений*

введено новое основание для приостановления ГКУ

по заявлению правообладателя земельного участка ,
если такой правообладатель в соответствии с законом
вправе выбрать данный ВРИ

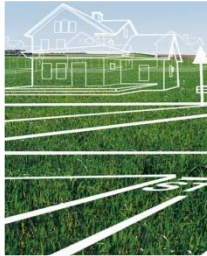


*осуществляется в рамках МЭВ или заявлению заинтересованного
лица если:

- принято решение об установлении условно разрешенного
использования;
- принято решение о соответствии ВРИ классификатору



Основания для приостановления ГКУ (ч. 2 статьи 26)



26) доступ (проход или проезд от з/у общего пользования) к з/у, в отношении которого представлено заявление и необходимые для ГКУ и (или) ГРП документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления ГКУ)



33.1) в заявлении правообладателя з/у о ГКУ в связи с выбором таким правообладателем ВРИ указан ВРИ, не предусмотренный перечнем установленных применительно к соответствующей территории ВРИ объектов недвижимости, либо таким правообладателем не получено предусмотренное законом разрешение на условно разрешенный вид использования или согласие в письменной форме на использование з/у в соответствии с выбранным ВРИ, либо в соответствии с законом такой правообладатель не вправе использовать з/у в соответствии с ВРИ, указанным в заявлении



45) место нахождения объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или местоположению объекта недвижимости (при отсутствии адреса)

