**ДОКЛАД**

**на тему:**

**«Изменения в действующим законодательстве, регламентирующего осуществление государственного кадастрового учета, а также ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами в ходе выполнения кадастровых работ»**

Доклад подготовил: государственный регистратор Кукса Татьяна Владимировна

Дата: 27.09.2023

Здравствуйте!

Свой доклад я начну с последних изменений, которые были внесены в действующее законодательство.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

I.

1. **Изменения XML-схем.**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии информирует, что актуализированы и утверждены следующие XML-схемы:

XML-схема, используемая для формирования межевого плана в форме электронного документа (приказ Росреестра от 06.09.2023 N П/0348);

XML-схема, используемая для формирования технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса, в форме электронного документа (приказ Росреестра от 06.09.2023 N П/0347);

XML-схема, используемая для формирования акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости, в форме электронного документа (приказ Росреестра от 06.09.2023 N П/0346).

Указанные XML-схемы размещены на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Сайт) в разделе "Деятельность" (подраздел "Государственные услуги и функции", рубрика "Ведение ЕГРН", подрубрика "XML-схемы") по адресу: https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykh-uslug/vedenie-egrn/xml-skhemy/.

XML-схемы вступают в действие по истечении двух месяцев со дня размещения их на Сайте. **Дата вступления в действие XML-схем - 08.11.2023.**

Обращаем внимание, что установлен переходный период действия и использования новых и предыдущих версий XML-схем. **Срок действия переходного периода до 01.01.2024.**

(<Письмо> Росреестра от 08.09.2023 N 18-8289-ТГ/23 <Об актуализации XML-схем>)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

II.

**Следующие изменения касаются внесения изменений в Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160** (ред. от 18.02.2023) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

В указанное постановление внесены изменения 18.02.2023 Постановлением Правительства РФ от 18.02.2023 N 270 "О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства".

**Настоящее постановление вступило в силу с 1 сентября 2023** г.

В ранее действовавшей редакции (до 01.09.2023) в пункте 10 было указано:

«В пределах охранных зон **без письменного решения о согласовании сетевых организаций** юридическим и физическим лицам **запрещаются:**

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

**с 1 сентября 2023** года пункт 10 Постановления № 160 изложен в новой редакции:

10. В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений **при соблюдении следующих параметров:**

а) **размещаемое здание** или сооружение **не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства** (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);

б) **расстояние по горизонтали** от элементов зданий и сооружений **до проводов воздушных линий электропередачи** напряжением до 1 кВ с неизолированными проводами (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

1,5 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон;

1 метра - от глухих стен;

в) **расстояние** по горизонтали от элементов зданий и сооружений до **токопроводящих жил кабелей** (предназначенных для эксплуатации в воздушной среде) напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

1 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон;

0,2 метра - от глухих стен зданий, сооружений;

г) **допускается размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ** с самонесущими изолированными проводами, при этом расстояние по вертикали от указанных зданий и сооружений **при наибольшей стреле провеса должно быть не менее 2,5 метра**;

д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений **до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ** (при наибольшем их отклонении) **должно быть не менее**:

2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 35 - 110 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

20 метров (8 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

30 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

40 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

е) **под проводами воздушных линий электропередачи допускается размещение следующих видов зданий и (или) сооружений и (или) их пересечение с воздушными линиями электропередачи:**

производственные здания и (или) сооружения промышленных предприятий I и II степени огнестойкости в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 220 кВ, а также вне зависимости от проектного номинального класса напряжения воздушных линий электропередачи - здания и сооружения электрических станций и подстанций (включая вспомогательные и обслуживающие объекты), ограждения при условии, что расстояние от наивысшей точки указанных зданий и (или) сооружений, ограждений по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

**линии связи, линии проводного вещания, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии**, что расстояние по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи от указанных линий при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

железные дороги при условии, что расстояние по вертикали от головки рельса до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

8,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

9 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

9,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

**автомобильные дороги** при условии, что расстояние по вертикали от покрытия проезжей части дорог всех категорий до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

7 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

7 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

8,5 метра (11 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

9,5 метра (15,5 метра - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

16 метров (23 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

**провода контактной сети или несущего троса трамвайных и троллейбусных линий,** если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали от указанных проводов или тросов до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

**трубопроводы** при условии, что расстояние по вертикали от наивысшей точки любой части трубопровода до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

ж) **в случае если в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности должны соблюдаться противопожарные расстояния между такими зданиями, сооружениями и объектами электроэнергетики, возможность размещения зданий, сооружений в границах охранной зоны определяется исходя из противопожарных расстояний.**

(п. 10 в ред. Постановления Правительства РФ от 18.02.2023 N 270)

**Согласно Постановлению Правительства РФ от 18.02.2023 N 270** "О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства"

- **требования к параметрам зданий**, сооружений, если **их размещение допустимо,** **предусмотренные** **Правилами** **установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства** и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, **утвержденными** **постановлением** **Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160** "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (в редакции настоящего постановления),

**НЕ применяются в следующих случаях:**

- здание, сооружение были размещены в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства **до дня вступления в силу** **постановления** **Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160** "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- **до вступления в силу настоящего постановления размещение зданий, сооружений было согласовано владельцем** объекта электросетевого хозяйства в соответствии с требованиями действовавших на дату такого размещения нормативных правовых актов.

ТАКИМ ОБРАЗОМ, для строительства зданий и сооружений в ОХРАННОЙ ЗОНЕ с 01.09.2023 получение «разрешения» сетевой организации НЕ ТРЕБУЕТСЯ.

**Если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства требуется получение** у уполномоченного органа **разрешения на строительство** (реконструкцию), ТО именно уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы **проводят проверку допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями,** установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Вышеуказанные органы **отказывают в выдаче разрешения на строительство при несоответствии ограничениям**, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство (части 11, 13 статьи 51 ГрК РФ).

Аналогичные положения применяются при рассмотрении заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 5, пункт 5 части 6 статьи 55 ГрК РФ).

Положениями частей 12-14 статьи 70 Закона N 218-ФЗ **установлен упрощенный порядок осуществления г**осударственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности ("дачная амнистия"), **а также пределы правовой экспертизы органа регистрации прав.**

В случае поступления документов в «упрощенном порядке», если объект «входит» в границы такой зоны, государственный регистратор права обязан провести ПРОВЕРКУ соблюдения параметров размещения зданий и сооружений в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, установленных Постановлением №160 (в редакции Постановления № 270).

ПРИ ЭТОМ такая ПРОВЕРКА осуществляется государственным регистратором прав посредством АНАЛИЗА СВЕДЕНИЙ, содержащихся в ТЕХНИЧЕСКОМ ПЛАНЕ объекта недвижимости, в частности в его ЗАКЛЮЧЕНИИ, **где кадастровый инженер** (**в обязанности** которого в соответствии со ст. 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "О кадастровой деятельности" входит, в том числе: - соблюдение требований федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдение стандартов осуществления кадастровой деятельности) **должен отразить ВЫВОДЫ о соответствии объекта капитального строительства допустимым параметрам размещения в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства зданий и сооружений, установленным Постановлением 160 (в редакции Постановления №270).**

 **Обращаю Ваше внимание на необходимость доведения до сведения заинтересованных лиц требований законодательства о параметрах, установленных Постановлением 160 (в редакции №270) и в случае несоблюдения заинтересованным лицом таких параметров технический план НЕ ПОДГОТАВЛИВАТЬ!**

В случае если кадастровым инженером в техническом плане **УКАЗАНО НА СООТВЕТСТВИЕ** размещения объекта капитального строительства параметрам, установленным Постановлением № 160 при отсутствии иных оснований для приостановления государственным регистратором прав **принимается решение об осуществлении учетно-регистрационных действий.**

В случае если заявители будут настаивать на подготовке Технического плана, **НЕОБХОДИМО указывать в заключении «О НЕСООТВЕТСТВИИ объекта установленным Постановлением №160 параметрам», что в свою очередь будет являться основание для принятия решения о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Законна 218-ФЗ (впоследствии – ОТКАЗА).** В связи с этим, заявителю необходимо еще раз объяснить, что подготовка технического плана только затянет время (срок приостановления по решению регистратора в соответствии со ст. 26 Закона 218-ФЗ составляет 3 месяца) и все равно придется обращаться в суд за узаконением произведенной реконструкции или строительства если застройщиками не были соблюдены установленные Постановлением №160 параметры.

**В соответствии с п. 12 Правил** при обнаружении в охранных зонах зданий и сооружений, **размещенных с нарушением требований** **пункта 10** **настоящих Правил, а также фактов осуществления деятельности (действий) с нарушением требований** **пунктов 8****,** **9** **и** **11** настоящих Правил **владельцы объектов электросетевого хозяйства направляют заявление об этих фактах в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий федеральный государственный энергетический надзор**, и вправе в соответствии с законодательством Российской Федерации обратиться с требованием об устранении допущенных нарушений в суд и (или) органы исполнительной власти, уполномоченные на рассмотрение дел о соответствующих правонарушениях.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

III.

**С 01.09.2023 вступил в действие** Федеральный закон от 10.07.2023 N **305-ФЗ** "**О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации** и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации".

Согласно п. 1 данного закона, в ст. 31 ГрК РФ внесены следующие изменения:

«В случае, если в соответствии со статьей 28.1 ГрК РФ **утвержден единый документ**, в том числе применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, муниципального округа, городского округа, частям населенного пункта, **подготовка и утверждение правил землепользования и застройки** поселения, муниципального округа, городского округа, в том числе применительно к территориям указанных населенных пунктов, их частям, **не осуществляются**, а ранее утвержденные правила землепользования и застройки поселения, городского округа, в том числе применительно к территориям указанных населенных пунктов, их частям, **подлежат признанию утратившими силу**.

**ЧТО такое единый документ?**

В соответствии со ст. 28.1 ГрК РФ **Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования** поселения, муниципального округа, городского округа (далее также - единый документ) **признается соответственно генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа**, в том числе подготовленные применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, муниципального округа, городского округа, частям населенного пункта, **которые наряду с положением о территориальном планировании и картами**, подлежащими включению в генеральный план в соответствии со статьей 23 настоящего Кодекса, **содержат карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства**, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, включающий в себя положения, предусмотренные частью 3 статьи 30 настоящего Кодекса.

(в ред. Федерального закона от 13.06.2023 N 240-ФЗ)

Единый документ может быть подготовлен и утвержден в соответствии с предусмотренными настоящей статьей требованиями **применительно к территориям двух и более поселений, и (или) муниципальных округов, городских округов, и (или) отдельных населенных пунктов, входящих в их состав**.

(часть 1.1 введена Федеральным законом от 04.08.2023 N 438-ФЗ)

С учетом изложенного, при подготовке схемы расположения земельного участка, подготовке межевого плана необходимо осуществлять проверку действительности Правил землепользования и застройки, а также наличие генерального плана поселения (муниципального окургу, городского округа) в соответствии со ст. 28.1 ГрК РФ.

Проверку необходимо осуществлять посредством ФГИС ТП (федеральная государственная информационная система территориального планирования) (fgistp.economy.gov.ru).

В соответствии со ст. 57.1. ГрК РФ **Федеральная государственная информационная система территориального планирования** – это информационно-аналитическая система, **обеспечивающая доступ к сведениям, содержащимся в государственных информационных ресурсах,** государственных и муниципальных информационных системах, в том числе в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, и необходимым для обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области территориального планирования.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

IV

Федеральный закон от 18.03.2023 N 66-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и статью 62.2 Федерального закона "Об охране окружающей среды" **устраняются пробелы в законодательстве в части учета сведений о лесопарковых зеленых поясах.**

Соответствующие изменения внесены в федеральные законы от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и от 0.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

**Данные изменения вступили в действие с 15.09.2023 г.**

В соответствии с ч. 12 ст. 62.2 Закона 7-ФЗ границы лесопарковых зеленых поясов подлежат включению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в Законе 218-ФЗ положения о внесении границ лесопарковых зеленых поясов в ЕГРН отсутствовали.

В этой связи Законом №66-ФЗ предусмотрено внесение сведений в ЕГРН о лесопарковых зеленых поясах путем дополнения сведений реестра границ ЕГРН новым видом сведений о таких поясах БЕЗ их отнесения к числу зон с особыми условиями использования территории.

Согласно п. 7.1 ч. 1 ст. 10 Закона 218-ФЗ **в реестр границ о лесопарковых зеленых поясах** вносятся реквизиты решения Правительства Российской Федерации или органа государственной власти субъекта Российской Федерации об установлении, изменении границ лесопаркового зеленого пояса или о его упразднении.

Также Законом №66-ФЗ установлен Порядок внесения в ЕГРН сведений **о лесопарковых зеленых поясах.**

Согласно п. 9.1. ч. 1 ст. 32 Закона 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов):

- об установлении, изменении **границ лесопаркового зеленого пояса** или о его упразднении;

**В течение пяти рабочих дней** со дня принятия решения об установлении, изменении **границ лесопаркового зеленого пояса** или о его упразднении уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, принявший такое решение, или уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти направляет в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения), необходимые для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Обязательным приложением к решению уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации об установлении или изменении границ лесопаркового зеленого пояса являются сведения о границах лесопаркового зеленого пояса, которые должны содержать графическое описание местоположения указанных границ, перечень координат характерных точек указанных границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (п.8.1 ст. 62.2 Закона 7-ФЗ).

(п. 8.1 введен Федеральным законом от 18.03.2023 N 66-ФЗ)

**Форма** **графического описания местоположения границ лесопаркового зеленого пояса,** **требования** к точности определения координат характерных точек указанных границ, формату электронного документа, содержащего такие сведения, **устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости**, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (п.8.2 ст. 62.2 Закона 7-ФЗ).

(п. 8.2 введен Федеральным законом от 18.03.2023 N 66-ФЗ)

**Приказом Росреестра от 21.06.2023 N П/0230** "Об установлении формы графического описания местоположения границ лесопарковых зеленых поясов, требований к точности определения координат характерных точек границ лесопарковых зеленых поясов, формату электронного документа, содержащего сведения о границах лесопарковых зеленых поясов" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.08.2023 N 74805) **установлены:**

- **форма** графического описания местоположения границ лесопарковых зеленых поясов согласно приложению N 1 к настоящему приказу;

- **требования**к точности определения координат характерных точек границ лесопарковых зеленых поясов, формату электронного документа, содержащего сведения о границах лесопарковых зеленых поясов, согласно приложению N 2 к настоящему приказу.

**Настоящий приказ вступил в силу с 15 сентября 2023 года**.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

V.

**Федеральный закон от 24.07.2023 N 338-ФЗ "О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №338-ФЗ)**

**Начало действия документа 01.10.2023.**

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения **по совместному владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в границах территории гаражного назначения** либо собственников машино-мест и нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах, а также устанавливает особенности осуществления деятельности созданными в этих целях юридическими лицами.

**Статья 2. Территория гаражного назначения**

**Под территорией гаражного назначения понимается территория**, в границах которой расположены земельные участки, на которых размещены гаражи, использование которых осуществляется для собственных нужд граждан, и (или) земельные участки, предоставленные или иным образом выделенные, приобретенные для размещения таких гаражей, а также земельные участки общего назначения.

**Статья 3. Определение границ территории гаражного назначения**

**Местоположение границ территории гаражного назначения определяется проектом межевания территории**. Разработка проекта планировки территории не является обязательной, однако может быть осуществлена по решению общего собрания собственников гаражей или членов гаражного кооператива.

**Также Законом №338-ФЗ внесены изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации:**

**В соответствии со ст. 29 Закона №338-ФЗ** внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, а именно п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ (**Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**) дополнен подпунктом 7 следующего содержания:

3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

7) из земельного участка, предоставленного для размещения гаражей в границах территории гаражного назначения;

**В соответствии со ст. 30 Закона** №338-ФЗ **внесены изменения** в Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации",

а именно: статья 3.7 дополнена новым пунктом 3.1

"3.1. Образование земельного участка, на котором расположен гараж, **отвечающий требованиям пункта 2 настоящей статьи (т.е. *гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня*** ***введения*** ***в действие Градостроительного*** ***кодекса*** ***Российской Федерации, и гражданин, использующий его имеет право До 1 сентября 2026 года на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен*)**, из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **осуществляется на основании схемы расположения земельного участка** на кадастровом плане территории в случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование такого земельного участка, либо утвержденный проект межевания территории не предусматривает образование такого земельного участка.";

пункт 17 статьи 3.7 изложен в следующей редакции:

"17. В случае, если земельный участок, указанный в пунктах 2 и 20 настоящей статьи, предоставлен гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, или гражданам в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора (в случае, указанном в пункте 20 настоящей статьи), **согласие таких кооператива, организации или граждан на образование земельного участка, подлежащего предоставлению гражданину, использующему расположенный на нем гараж, не требуется**, при этом право таких кооператива или организации на образуемый земельный участок прекращается одновременно с предоставлением гражданину указанного земельного участка, а право таких кооператива или организации на исходный земельный участок в измененных границах сохраняется.";

**В соответствии со ст. 31. Закона № 338-ФЗ внесены изменения в** часть 6 статьи 42.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", данная часть дополнена пунктом 6 следующего содержания:

"6) в случаях, предусмотренных федеральными законами, комплексные кадастровые работы в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут выполняться в случае, если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.".

Сегодня, на нашей встрече мы также поговорим об ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами в процессе подготовки документов для государственного кадастрового учета, которые **подготавливаются в нарушение требований ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙКОЙ ФЕДЕРАЦИИ и к сожалению имеют место быть.**

**Первое замечание касается подготовки схемы земельного участка, образованного путем перераспределения.**

**Перераспределение земель и (или) земельных участков** регламентированы главой V.4 ЗК РФ.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **и земельных участков, находящихся в частной собственности,** регулируются ст. 39.28 ЗК РФ

**Статья 39.28. Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности**

1. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, **допускается в следующих случаях:**

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, **находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства**, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

**УБЕДИТЕЛЬНО ПРОШУ обратить внимание на случаи, указанные в данной статье.**

**Второе замечание касается указания вида разрешенного использования земельного участка, образованного из исходного.**

**В соответствии со ст. 11.2 ЗК РФ**

3. **Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков** **признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки**, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Таким образом, целевое назначение и виды разрешенного использования образуемых земельных участков могут отличаться от целевого назначения и вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случаях, предусмотренных федеральными законами (например: единственным случаем, предусмотренным действующим законодательством, при котором вид разрешенного использования образуемого земельного участка определяется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, является образование земельного участка в целях размещения линейного объекта на землях лесного фонда).**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ.