



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Совещание с кадастровыми инженерами

- **Зайнетдинова Эльзида Мухаматгаяновна**
- Заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Башкортостан
- Октябрь 2025





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Совещание с кадастровыми инженерами

- **Садикова Анна Сергеевна**
- Заместитель начальника ОГРН № 5 Управления Росреестра по Республике Башкортостан
- Октябрь 2025





Основные нормативные документы



Приказ Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовки»

Приказ Росреестра от 29.12.2023 №П/0574 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования межевого плана в форме электронного документа»



Особенности уточнения границ смежного земельного участка

«ChangeBorder» - изменение части границы (от точки до точки).

В том числе добавление/исключение внутреннего контура. Заполняется, в случае если изменена часть точек границы смежного участка (контура многоконтурного участка, входящего в ЕЗ участка), в том числе, если при уточнении может добавляться и/или исключаться внутренний контур/контуры.

При этом, в случае изменения участка границы от точки до точки, в том числе при добавлении (исключении) внутреннего контура (элемент <ChangeBorder>), **необходимо учитывать следующее:**

- ✓ при изменении участка границы начальной и конечной точками такого участка границы должны быть точки, координаты которых либо не изменяют своего положения, либо его уточняют, при этом должны обязательно присутствовать значения старой координаты (<OldOrdinate>) этих точек. Уточняемый участок границы должен содержать описание возникающих, изменяющихся или прекращающихся существование точек, а также сохраняющих свое положение точек (правила описания точек согласно п. 4.4 Приказа П/0574). Описание перечня точек должно содержать описание одного участка уточняемой границы.
- ✓ если у смежного участка уточняются несколько участков границы, элемент <SpecifyRelatedParcel> или соответственно элемент <ChangeBorders> (в тегах ChangeBordersContour ChangeBordersRelated) необходимо повторять для каждого такого участка границы. Последовательность точек должна соответствовать направлению обхода по часовой стрелке.
- ✓ для добавления внутреннего контура должны совпадать первая и последняя точки в элементе. При этом значения старой координаты всех точек добавляемого контура должны отсутствовать (т.е. в блоке должны присутствовать только <NewOrdinate>).
- ✓ для исключения внутреннего контура должны совпадать первая и последняя точки в элементе. При этом значения новой координаты всех точек исключаемого контура должны отсутствовать (т.е. в блоке должны присутствовать только <OldOrdinate>). При добавлении или исключении нескольких внутренних контуров элемент <SpecifyRelatedParcel> или соответственно элемент <ChangeBorders> необходимо повторять для каждого такого внутреннего контура.



Особенности уточнения границ смежного земельного участка

«AllBorder» - полное описание границы смежного участка (контура многоконтурного участка, входящего в ЕЗ участка).

Заполняется в случае изменения полного описания всей границы участка (в том числе если МЗУ или ЕЗ в результате уточнения становится немногоконтурным ЗУ (землепользованием), или не единым землепользованием), или контуры многоконтурного участка, или входящего в ЕЗ участка. Также может заполняться, если все точки изменены, кроме одной, или если изменена большая часть точек границы, в том числе, если при таком уточнении может добавляться и/или исключаться внутренний контур. Здесь описывается весь замкнутый контур полностью (первая и последняя точки контура должны совпадать). При уточнении в этом теге контура многоконтурного участка или входящего в ЕЗ участка должны быть заполнены соответственно @NumberRecord или @ParentCadastralNumber.



Для исключения возникновения новых пересечений необходимо формировать xml-файл межевого плана с учетом перечисленных особенностей



Примеры ошибок по заполнению XML-схемы межевого плана

Представлен межевой план, на уточнение садового участка (вносят графику), с параллельным уточнением массива (вырезается внутренний контур под основной). При этом в xml заполнен раздел на уточнение всех границ "<AllBorder>".

По координатам видно, что не происходит формирование внутреннего контура. Границы смежного участка становятся идентичны границами основного уточняемого участка и накладываются друг на друга.

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8" standalone="no" ?>
<Boundary xmlns="http://www.gisxml.org/schemas/2011/boundary" >
  <EntrySpatial>
    <AreaCode>43</AreaCode>
    <DeltaArea>0</DeltaArea>
  </EntrySpatial>
  <EntryParcel>
    <CadastralNumber>50:08:00111302</CadastralNumber>
  </EntryParcel>
  <AllBorder>
    <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="1" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="2" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="3" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="4" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
  </AllBorder>
  <SpatialElement>
    <SpatialUnit TypeUnit="Точка">
      <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="1" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    </SpatialUnit>
    <SpatialUnit TypeUnit="Точка">
      <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="2" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    </SpatialUnit>
    <SpatialUnit TypeUnit="Точка">
      <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="3" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    </SpatialUnit>
    <SpatialUnit TypeUnit="Точка">
      <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="4" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    </SpatialUnit>
  </SpatialElement>
  <Border Point1="1" Point2="2" Spatial="1">
    <Edge>
      <Length>0.29</Length>
    </Edge>
  </Border>
  <Border Point1="2" Point2="3" Spatial="1">
    <Edge>
      <Length>0.22</Length>
    </Edge>
  </Border>
  <Border Point1="3" Point2="4" Spatial="1">
    <Edge>
      <Length>0.22</Length>
    </Edge>
  </Border>
  <Border Point1="4" Point2="1" Spatial="1">
    <Edge>
      <Length>0.29</Length>
    </Edge>
  </Border>

```

Должно быть «ChangeBorder».

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8" standalone="no" ?>
<Boundary xmlns="http://www.gisxml.org/schemas/2011/boundary" >
  <EntrySpatial>
    <AreaCode>43</AreaCode>
    <DeltaArea>0</DeltaArea>
  </EntrySpatial>
  <EntryParcel>
    <CadastralNumber>50:08:00111302</CadastralNumber>
  </EntryParcel>
  <AllBorder>
    <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="1" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="2" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="3" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="4" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
  </AllBorder>
  <SpatialElement>
    <SpatialUnit TypeUnit="Точка">
      <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="1" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    </SpatialUnit>
    <SpatialUnit TypeUnit="Точка">
      <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="2" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    </SpatialUnit>
    <SpatialUnit TypeUnit="Точка">
      <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="3" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    </SpatialUnit>
    <SpatialUnit TypeUnit="Точка">
      <NewOrdinate GeopointZacrep="Защитный отступитель" NewGeopoint="4" PointPref="a" X="43776.82" Y="133113.40" DeltaGeopoint="0.1" GeopointOper="000100000" Formula="M = \sqrt{a^2 + a^2} + 0.062 * 0.062 * 0.1"/>
    </SpatialUnit>
  </SpatialElement>
  <Border Point1="1" Point2="2" Spatial="1">
    <Edge>
      <Length>0.29</Length>
    </Edge>
  </Border>
  <Border Point1="2" Point2="3" Spatial="1">
    <Edge>
      <Length>0.22</Length>
    </Edge>
  </Border>
  <Border Point1="3" Point2="4" Spatial="1">
    <Edge>
      <Length>0.22</Length>
    </Edge>
  </Border>
  <Border Point1="4" Point2="1" Spatial="1">
    <Edge>
      <Length>0.29</Length>
    </Edge>
  </Border>

```



Изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации (п. 1 ст. 333.33 НК РФ)

С 01.08.2025 года,
руб.

за государственный кадастровый учет или государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества (подп. 24 п. 1 ст. 333.33 НК РФ)

700

за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества; (подп. 24.1 п. 1 ст. 333.33 НК РФ)

1 000

за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на объекты сетей газораспределения и сетей газопотребления, созданные при выполнении мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства (подп. 26.2 п. 1 ст. 333.33 НК РФ)

4 000



Изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации



За государственный кадастровый учет **создаваемых**, созданных (образованных) объектов недвижимости без одновременной государственной регистрации прав, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подп.22.3 настоящего пункта, государственная пошлина уплачивается:

(подп. 22.2 п. 1 ст. 333.33 НК РФ)

С 01.08.2025 года, руб.

для физических лиц

2 000

для юридических лиц

22 000



Изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации



За осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на **создаваемые**, созданные (образованные) объекты недвижимости, **за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подп. 26.2 настоящего пункта**, государственная пошлина уплачивается: (подп. 22.4 п. 1 ст. 333.33 НК РФ)

До 01.08.2025 года, руб.

С 01.08.2025 года, руб.

*В зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости

для физических лиц

6 000 (8 000)*

6 000

для юридических лиц

66 000 *

66 000



Изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации



За государственную регистрацию договоров аренды, безвозмездного пользования, в том числе договоров аренды, безвозмездного пользования частями объектов недвижимости, регистрация которых осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом таких частей объектов недвижимости, уступки прав требования по договорам аренды, безвозмездного пользования, если такие договоры подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, государственная пошлина уплачивается:
(подп. 27.2 п. 1 ст. 333.33 НК РФ)

С 01.08.2025 года, руб.

для физических лиц

4 000

для юридических лиц

44 000



Изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации



За государственную регистрацию сервитутов, в том числе сервитутов, предусматривающих право ограниченного пользования частями земельных участков, государственная регистрация которых осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом таких частей земельных участков, государственная пошлина уплачивается:
(подп. 31 п. 1 ст. 333.33 НК РФ)

С 01.08.2025 года, руб.

в интересах физических лиц

1 500

в интересах юридических лиц

6 000



Сервис «Калькулятор расчета госпошлины»



Пользователь может перейти **в новый раздел Личного кабинета официального сайта Росреестра, доступный без авторизации**, заполнить набор параметров и **узнать размер государственной пошлины.**



Где найти: «Мои услуги и сервисы» в блоке «Сервисы», узнаваемая иконка сервиса



В случае получения **ошибки** от УС ГМП, **она будет отображаться** пользователю стандартным способом (код ошибки и описание ошибки)

ЭФФЕКТЫ

- **Удобный расчет** госпошлины онлайн
- Использование **в режиме 24/7**
- **Автоматизирован поиск** кадастровой стоимости



Автоматизирован поиск кадастровой стоимости по кадастровому номеру



Где найти: «Электронные услуги и сервисы» в блоке «Сервисы» - «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»

Электронные услуги и сервисы | Сервисы | Справочная информация по объектам недвижимости

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Выберите тип поиска

Поиск по адресу и кадастровому номеру

Вид объекта

Здание

Введите скансы с картинки*

ang7b

Обновить картинку

Адрес или кадастровый номер*

02-12-00108254

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 02.11.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02-12-00108254
Дата прекращения кадастрового номера	15.04.2009
Вид собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, рн. Бавгульгинский, с. Бавгульк, ул. Комсомольская, д. 2, корпус А
Площадь, кв. м	76,8
Назначение	Жилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Рубленые
Год завершенной строительства	1988
Год ввода в эксплуатацию	1988

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	638130,41
Дата определения	01.01.2023
Дата окончания	02.11.2023



Изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации



Статья 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации. Льготы для отдельных категорий физических лиц и организаций

От уплаты государственной пошлины, установленной главой 25.3 НК РФ, освобождаются за государственный кадастровый учет относящегося к государственной или муниципальной собственности земельного участка в связи с его образованием или уточнением его границ в случае обращения с заявлением об осуществлении таких действий заинтересованных лиц, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации:




Дата вступления в действие: 31.07.2025



Лица, имеющие право обращаться с заявлением о ГКУ и (или) ГРП без доверенности



п. 18 ст. 11.10 ЗК РФ



В решении об утверждении СРЗУ указывается на право гражданина или ЮЛ, обратившихся с заявлением об утверждении СРЗУ, на обращение без доверенности с заявлением о ГКУ образуемого земельного участка и о ГРП собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации или права муниципальной собственности на образуемый земельный участок

подп. 5 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ

ГКУ и ГРП государственной или муниципальной собственности земельного участка, образованного в целях подготовки и организации аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена), могут быть осуществлены на основании заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа

подп. 12 п. 9 ст. 39.15 ЗК РФ

В решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается в том числе право заявителя или кадастрового инженера обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении ГКУ испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок



Лица, имеющие право обращаться с заявлением о ГКУ и (или) ГРП без доверенности



подп. 5 п. 13 ст. 39.15 ЗК РФ

В решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается в том числе право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении ГКУ в связи с уточнением границ испрашиваемого земельного участка, в случае, если границы испрашиваемого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с №218-ФЗ

п. 11 ст. 39.29 ЗК РФ

Лицо, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельных участков, которые образуются в результате перераспределения, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете таких земельных участков





О годе завершения строительства объектов недвижимости



С 01.03.2025 статья 52 ГрК
дополнена в том числе частью 13

В случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, строительство или реконструкция здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких здании или сооружении), а также жилого дома или садового дома,
считаются завершенными со дня осуществления их ГКУ

Рекомендации



в техническом плане

год завершения строительства должен соответствовать году подачи заявления для осуществления ГКУ



в ЕГРН

год завершения строительства указывается в соответствии с годом ГКУ

*за исключением случаев, когда технический план подготовлен, например, на основании документов, подготовленных органами технической инвентаризации





Об изменении материала стен объектов капитального строительства



Материал стен может быть изменен только в случаях если:



в ранее выданных разрешительных документах содержится ошибка и такая ошибка подтверждена уполномоченным органом, выдавшим такие документы;



в ранее представленном на ГКУ техническом плане материал стен указан не в соответствии с разрешительными документами, при этом необходимо учитывать, что в справочнике кодов материала стен указаны не все материалы, поэтому, если не установлен код для конкретного материала стен (например, сэндвич-панели и т.п), то, полагаем, что должен быть выбран код – «из прочих материалов», «иное»;



осуществлена такая реконструкция здания, в результате которой действительно был изменен материал стен, что должно подтверждаться проектной документацией (т.е. в такой документации не просто должен быть указан материал стен, а должны быть описаны работы в результате которых изменился материал стен), и, соответственно, в установленных законодательством случаях разрешительной документацией.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Совещание с кадастровыми инженерами

- **Полин Сергей Васильевич**
- Начальник ОГРН № 1 Управления Росреестра по Республике Башкортостан
- Октябрь 2025





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Спасибо
за внимание!**

**Успеха можно
достичь,
работая в
команде**



САЙТ РОСРЕЕСТРА



TELEGRAMM-КАНАЛ
УПРАВЛЕНИЕ
РОСРЕЕСТРА ПО РБ



УПРАВЛЕНИЕ
РОСРЕЕСТРА ПО РБ
ВКОНТАКТЕ