**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (Управление Росреестра по Томской области)**

# ПРОТОКОЛ

заседания рабочей группы для организации взаимодействия по осуществлению государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества между Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области, филиалом ППК «Роскадастра» по Томской области и саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров

02.11.2026 РГ4-03/26пр

г. Томск

Председательствующий:

Заместитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее – Управление) –Л.А. Лабуткина.

Секретарь: заместитель начальника отдела регистрации земельных участков – И.А. Гончарова.

Присутствовали:

от Управления – начальник отдела регистрации земельных участков - А.Н. Юркевич, заместитель начальника отдела регистрации земельных участков – И.А. Гончарова, начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки А.А. Кириенко, заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки – Э.В. Сулейманова, начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве И.А. Колыванова, заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и договоров долевого участия в

строительстве Н.Л. Харитонова, старший специалист 2 разряда отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве – Е.И. Панова, заместитель начальника Северского отдела – Р.К. Панина.

Кадастровые инженеры.

**Повестка заседания:**

1. Постановка на государственный кадастровый учёт и регистрация права собственности на объекты недвижимости, расположенные в зонах затопления и подтопления (докладчик – Панова Елена Игоревна, старший специалист 2 разряда отдела регистрации объектов жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве).
2. Типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке технических планов на объекты недвижимости жилого назначения (докладчик – Панова Елена Игоревна, старший специалист 2 разряда отдела регистрации объектов жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве).
3. Правоприменительная практика применения части 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (докладчик – Сулейманова Эльмира Васильевна – заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения и ипотеки).
4. Типичные ошибки, допускаемые при подготовке межевых планов на земельные участки (докладчик – Гончарова Инесса Алексеевна, заместитель начальника отдела регистрации земельных участков).
5. Ответы на вопросы кадастровых инженеров.

**По п.1 Повестки выступила Панова Е.И.**

Федеральным законом от 04.08.2026 N 301-ФЗ "О внесении изменений в статьи 24 и 67.1 Водного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О безопасности гидротехнических сооружений" были внесены следующие изменения в часть 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в границах зон затопления, подтопления устанавливается запрет на строительство объектов капитального строительства (за исключением строительства сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод).

В соответствии с п.4 ст.1 Градостроительного кодекса РФ` границы зон затопления, подтопления являются зонами с особыми условиями использования территорий. Вместе с тем в силу части 13 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов, указанных в части 12 статьи 70 Закона о регистрации, государственным регистратором прав осуществляется проверка соответствия ограничениям, установленным в ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН. Зона затопления и подтопления относится к ЗОУИТ. На земельных участках расположенных в границах зон затопления, подтопления строительство объектов капитального строительства запрещено. Возможно осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом на земельных участках расположенных в зонах затопления и подтопления на основании документов содержащих сведения о возможности размещения объекта капитального строительства на таком земельном участке, например: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, судебного акта, технического паспорта подготовленного до 01.01.2013 года). Вопрос о пересмотре этой законодательной нормы находится на рассмотрении законодателя.

**По п.1 повестки решили:**

Кадастровым инженерам принять указанную информацию к сведению и учёте в работе.

**По п.2 Повестки выступила Панова Е.И.**

В техническом плане должны быть указаны все кадастровые номера земельных участков и кадастровых кварталов и должны быть указаны верно (кадастровый квартал 70:0000000 не указывается).

При простановке на учет жилого дома в уведомительном порядке, в состав технического плана должно быть включено Уведомление о планируемом строительстве.

В разделе «Исходные данные» необходимо внимательно и правильно вносить наименование и реквизиты документов, на основании которых подготавливается технический план.

В разделе «План этажа» обязательно должен быть отражен контур здания или контур части здания (со всеми конструктивными элементами) и правильное расположение помещения относительно данного контура.

В договоре подряда должны быть отражены полномочия кадастрового инженера: приостановить, возобновить и прекратить обращение.

При подаче приобщения обратить внимание, что в заявлении о приобщении, аналогично с основным заявлением, указывается сначала заявитель, далее кадастровый инженер как представитель заявителя.

Если заявителями являются несколько правообладателей, обязательно должно быть подано обращение от всех.

Госпошлину необходимо оплачивать сразу, одновременно с подачей обращения, для избежания ситуации с нарушением сроков проверки и обработки обращений.

**По п.2 повестки решили**:

Кадастровым инженерам ознакомиться с вышеуказанной информацией, довести до своих помощников. Учитывать указанную информацию при подготовке межевых/технических планов для осуществления государственного кадастрового учёта объектов недвижимости.

**По п.3 Повестки выступила Сулейманова Э.В.**

**Правоприменительная практика применения части 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».**

Согласно части 10 статьи 40 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются:

в случае необходимости получения разрешений на строительство и ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию – на основании разрешения на ввод такого объекта капитального строительства в эксплуатацию и правоустанавливающих документов на все земельные участки, поверхность которых была использована для строительства в период строительства;

если для строительства объектов в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, – на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, и и документа, подтверждающего в соответствии с ЗК2 возможность размещения таких созданных сооружений без предоставления земельного участка или установления сервитута, в том числе решение об установлении публичного сервитута для размещения линейных сооружений.

Частью 21 статьи 40 Закона о регистрации установлено, что в случае осуществления реконструкции объекта капитального строительства, в том числе в случае, если в отношении линейного объекта осуществлена реконструкция, предусматривающая изменение участка (участков) или части (частей) линейного объекта, государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется по заявлению указанных в части 1 статьи 19 Закона о регистрации органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации (если реконструкция объекта капитального строительства в соответствии с федеральными законами осуществляется на основании разрешения на строительство) либо собственника объекта недвижимости (если для

реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство) и на основании документов, указанных в части 10 статьи 40 Закона о регистрации.

Исходя из положений статьи 39.36 ЗК, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов осуществляется на основании соответствующих документов, предусмотренных утвержденными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, порядками и условиями размещения объектов, включенных в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 13003.

При этом в Перечень включены в том числе подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

ГрК определен порядок создания (реконструкции) объектов капитального строительства, который предусматривает разработку проектной документации (статья 48 ГрК), необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) (статья 51 ГрК, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК), а после его окончания – разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК).

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 – 6 статьи 51 ГрК федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом», Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос».

К указанному заявлению прилагаются документы и сведения, в частности, правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 ГрК, если иное не установлено частью 7.3 статьи 51 ГрК (часть 1 статьи 51 ГрК).

Аналогичное требование предусмотрено при принятии решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 3 статьи 55 ГрК).

Обращаем внимание, что применение положений статьи 39.36 ЗК

возможно исключительно в отношении земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и не распространяется на земельные участки, находящиеся в частной собственности.

Согласно пункту 3.9 Свода правил «СП 341.1325800.2017 Подземные инженерные коммуникации. Прокладка горизонтальным направленным бурением» горизонтальное направленное бурение6 – это многоэтапная технология бестраншейной прокладки подземных инженерных коммуникаций при помощи специализированных мобильных буровых установок, позволяющая вести управляемую проходку по криволинейной траектории, расширять скважину, протягивать трубопровод.

Конструктивно-технологические решения по прокладке инженерных коммуникаций методом ГНБ должны обеспечивать проведение работ в подземном пространстве без вскрытия земной поверхности. Минимальные объемы земляных работ могут предусматриваться в пределах строительных площадок на точках входа или выхода (небольшие котлованы, шурфы, приямки для сбора бурового раствора; пункт 5.4 Свода правил).

Согласно пункту 35 Требований к подготовке технического плана 7 в случае, если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли.

Исходя из положений пункта 58 Требований к подготовке технического плана, при подготовке технического плана подземных сооружений, созданных в том числе с применением технологий ГНБ, кадастровому инженеру следует обеспечивать внесение в такой технический план сведений, подтверждающих, что для строительства сооружений не требовалось использование поверхности земельных участков, в том числе при необходимости с приложением выкопировки из проектной документации.

Кроме того, необходимо отметить, что согласно подпункту 5 пункта 51 Требований к подготовке технического плана в техническом плане подлежат указанию сведения о кадастровом номере земельного участка (всех земельных участков), в границах которого (которых, на котором (которых), над или под которым (которыми) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс.

Учитывая изложенное, сведения о том, что для строительства подземного сооружения, использовалась (не использовалась) поверхность земельных участков, то есть строительство такого объекта предусматривало

(не предусматривало) нарушение почвенного слоя таких земельных участков, могут (должны) содержаться в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана подземного сооружения, представленного в пакете документов в орган регистрации прав для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно пунктам 6 и 8 статьи 90 ЗК в целях размещения, капитального

ремонта нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, иных трубопроводов, линейных объектов системы газоснабжения, их неотъемлемых технологических частей в случаях и порядке, предусмотренных ЗК, могут предоставляться земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаться сервитуты или публичные сервитуты, может осуществляться использование земель или земельных участков без их предоставления и установления сервитута, публичного Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Росреестра от 15.03.2022 No П/0082.

Земельные участки, предоставленные под строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов трубопроводного транспорта, из состава земель других категорий не подлежат переводу в категорию земель транспорта и предоставляются на период осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном ЗК, не требуется. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

В этой связи полагаем, что, если подземное сооружение представляет собой совокупность наземных и подземных элементов, представление на государственную регистрацию прав на такие объекты недвижимости правоустанавливающих документов или иных предусмотренных ЗК документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения (то есть, подземные конструктивные элементы сооружения не имеют примыкания к поверхности земли), не требуется (в том числе если для их размещения под поверхностью земельных участков применялись методы ГНБ).

На основании вышеизложенного, в рамках реализации положений части 21 статьи 40 Закона о регистрации требуется наличие либо правоустанавливающего документа на земельный участок (все земельные участки), в границах которого (которых) расположен реконструируемый объект капитального строительства, либо документа, подтверждающего в соответствии с ЗК возможность размещения такого объекта без предоставления земельного участка или установления сервитута, в том числе решение об установлении публичного сервитута для размещения линейных

сооружений. Исключением в данном случае являются только подземные элементы (части) подземных сооружений, проложенных методом ГНБ.

**По п.3 повестки решили:**

Кадастровым инженерам принять указанную информацию к сведению и учёте в работе.

**По п.4 Повестки выступила И.А. Гончарова.**

Типичные ошибки, допускаемые при подготовке межевых планов на земельные участки:

не верно заполняют XML схему (площадь, адрес не по ФИАС, характеристики земельного участка, кадастровый квартал);

отсутствует привязка ОКС к земельному участку;

не указывают смежные зу по документу основанию, в связи с чем у государственного регистратора прав возникают вопросы, являются ли участки смежными или есть разрыв;

отсутствует информация о проходе и проезде к образуемому земельному участку;

ошибки в акте согласования границ в части написания собственников зу;

не сведены с точки со смежными зу, что приводит к выявлению ошибок в процессе анализа пространственных данных;

не представлено согласие залогодержателя (ипотека);

зу не полностью входит или пересекает территориальные зоны.

**По п.4 повестки решили**:

Кадастровым инженерам ознакомиться с вышеуказанной информацией, довести до своих помощников. Учитывать при подготовке межевых/технических планов для осуществления государственного кадастрового учёта объектов недвижимости.

**По п.5 повестки**

На вопрос кадастрового инженера Сергеевой О. ответ подготовлен и направлен заместителем начальника Северского территориального отдела Р.К. Паниной, поскольку вопрос касается конкретного объекта недвижимости, расположенного в г. Северске.

Ответы на вопросы кадастровых инженеров размещены в Приложениях №№1,2 к настоящему Протоколу.

**По п.5 повестки решили**:

Кадастровым инженерам ознакомиться с информацией, изложенной в Приложениях №№1,2 к настоящему Протоколу.

Приложение:

ответы на вопросы, поступившие от саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и кадастровых инженеров, а также территориальных органов Росреестра, к рабочей встрече под председательством заместителя руководителя Росреестра Смирнова М.С., направленные письмом Росреестра от 15.10.2026 №06-01942/26

письмо Росреестра с ответами на вопросы от 27.07.2026 №11-8163-АБ/26 в электронном виде.

Приложение: в электронном виде.

Председательствующий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00B48C8DF32FC23B8C46928D961C7A713

Владелец: Лабуткина Людмила Александровна

Действителен: с 06.05.2026 до 30.07.2027

Л.А. Лабуткина