

Актуальные вопросы кадастрового учета в Москве

Косаруков Закир Сергеевич

Старший преподаватель кафедры Кадастра и основ земельного права
МИИГАИК

Уточнение границ земельных участков

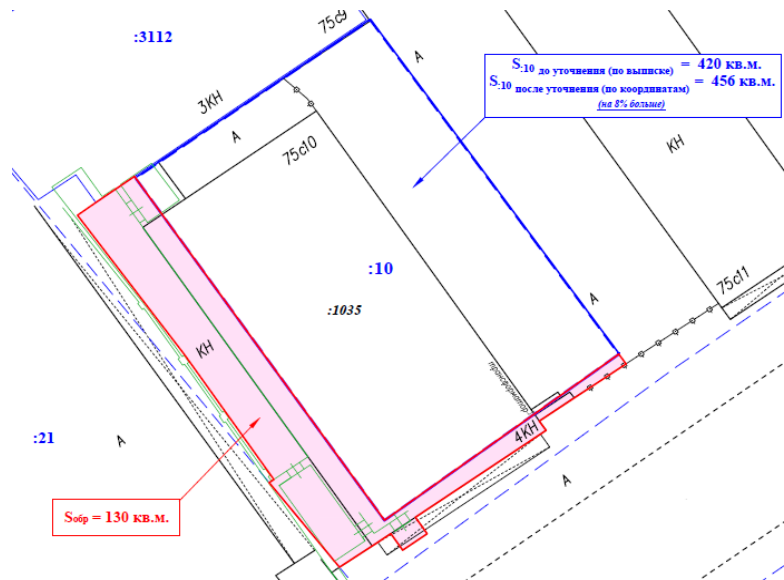
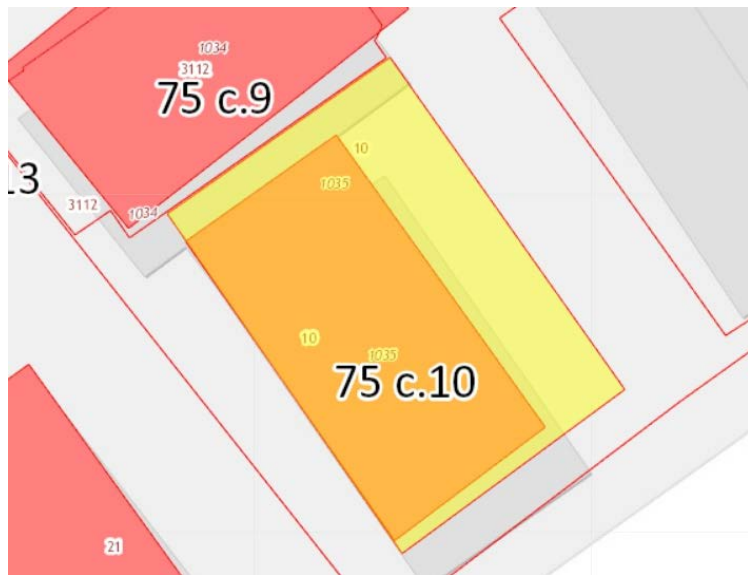
отсутствие
фактических границ;
отсутствие
возможности
изменять границу;
пересечение контура
здания с границами
земельного участка

Уточнение границ земельных участков



Контур здания по данным ЕГРН выступает за пределы земельного участка, отведенного под эксплуатацию указанного здания

Уточнение границ земельных участков

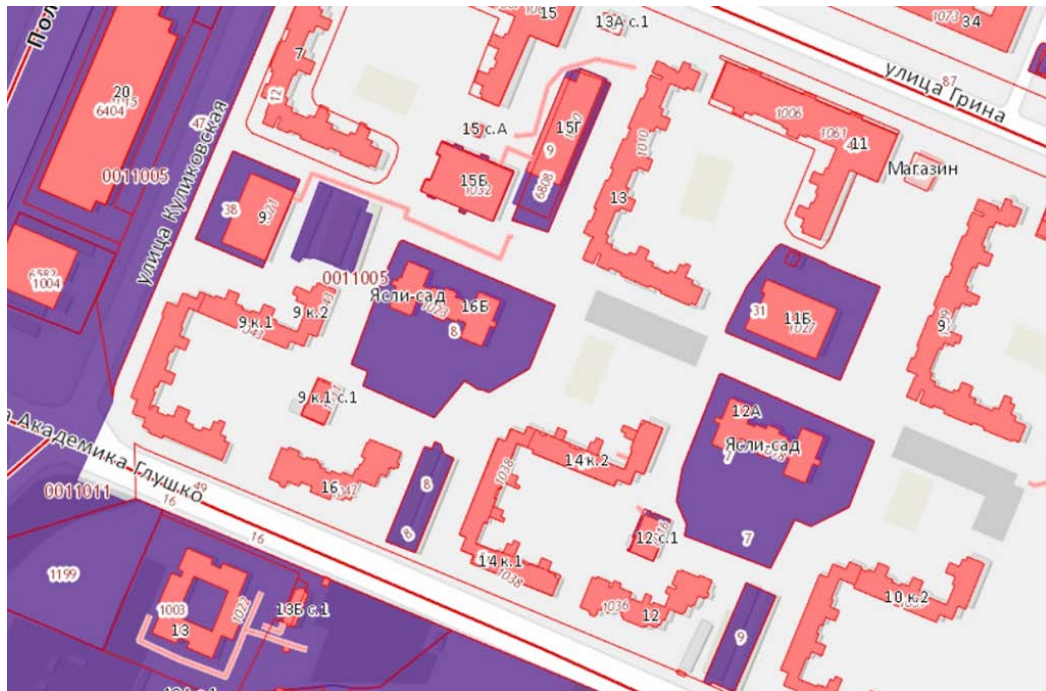


Контур здания по данным ЕГРН расположен в пределах земельного участка, отведенного под эксплуатацию указанного здания, однако контур здания по факту частично расположен за пределами земельного участка по данным ЕГРН

ПЗЗ Москвы

границы зон по
границам одного
земельного участка;
зоны с индексом “Ф”;
пересечения границ
зон с границами
участков

ПЗЗ Москвы



Земельные участки под ясли, школы и детские сады выделены в отдельные территориальные зоны.

Градостроительный кодекс (статья 35):

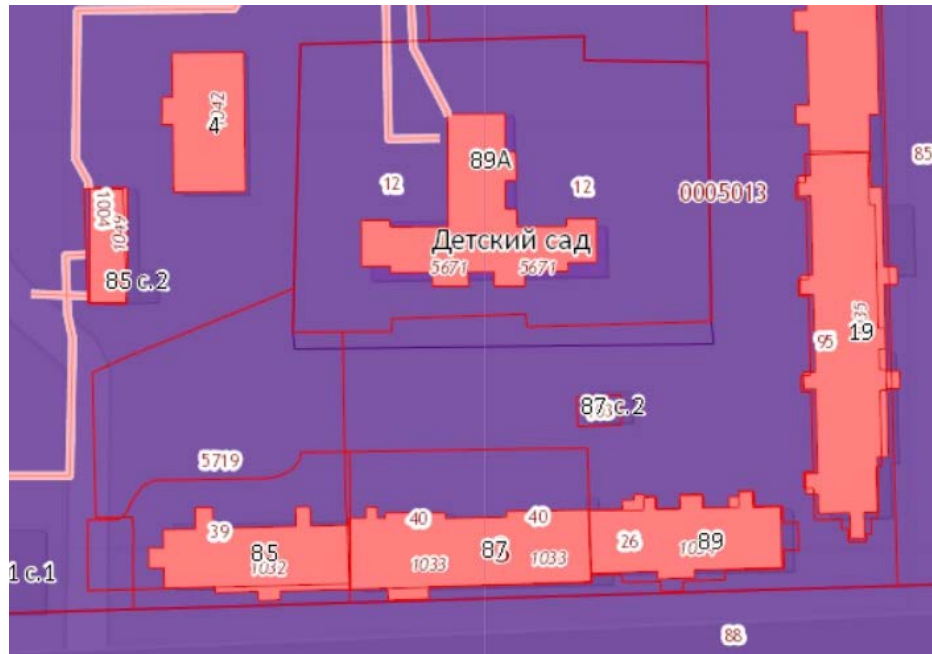
В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

ПЗЗ Москвы



В зонах сохраняемого землепользования с индексом “Ф” нельзя присвоить вид разрешенного использования вновь образованным земельным участкам под многоквартирными домами

ПЗЗ Москвы



Граница территориальной зоны детского сада захватывает территорию детского сада, а также часть неразграниченных земель, отведенных действующим проектом межевания для многоквартирных жилых домов.

Межведомственное взаимодействие

отсутствует
оперативный обмен
документами и
информацией между
Росреестром и ОГВ
г. Москвы

Межведомственное взаимодействие



Росреестр

ДГИ

Москомархитектура

Мосгосстройнадзор

Борьба между кадастровыми инженерами и Росреестром

неоднозначная
нормативно-правовая
база;
отсутствие диалога
между кадастровым
инженером и
государственным
регистратором

Борьба между кадастровыми инженерами и Росреестром

Таблица — Внешние строительные конструкции и их элементы

Конструктивный элемент	Включается в контур ОКС	Входит в площадь жилого здания	Входит в площадь жилого помещения	Входит в площадь нежилого здания	Входит в площадь нежилого помещения
Балка открытая (ригель, ферма)					
Балкон	Да ^[75]	Да ^[30]	Нет ^[37]	Нет ^[17]	Предположительно нет ^[400]
Веранда		Да ^[30]	Нет ^[37]	Да ^[16]	Предположительно нет ^[400]
Выступ архитектурный (выступающая часть печи, уступ)		Нет ^[29]			
Галерея	Да ^[75]			Да ^[16]	
Канал вертикальный пристроенный (дымоход, труба)					
Козырек над крыльцом, навес над крыльцом с колоннами					
Колонна (опора, пилон, свая?)	Да ^[75]				
Консоль	Да ^[75]				
Кровля эксплуатируемая		Да ^[30]	Нет ^[37]	Да ^{[16][20]}	

проблемы
определения
площади ОКСов
проблемы
определения
контура ОКСов

Борьба между кадастровыми инженерами и Росреестром

Минэкономразвития

```
graph TD; A[Минэкономразвития] --> B[Росреестр]; A --> C[СРО]; B --- D[Государственный регистратор]; C --- E[Кадастровый инженер];
```

*Приказы
Распоряжения
Требования*

Росреестр

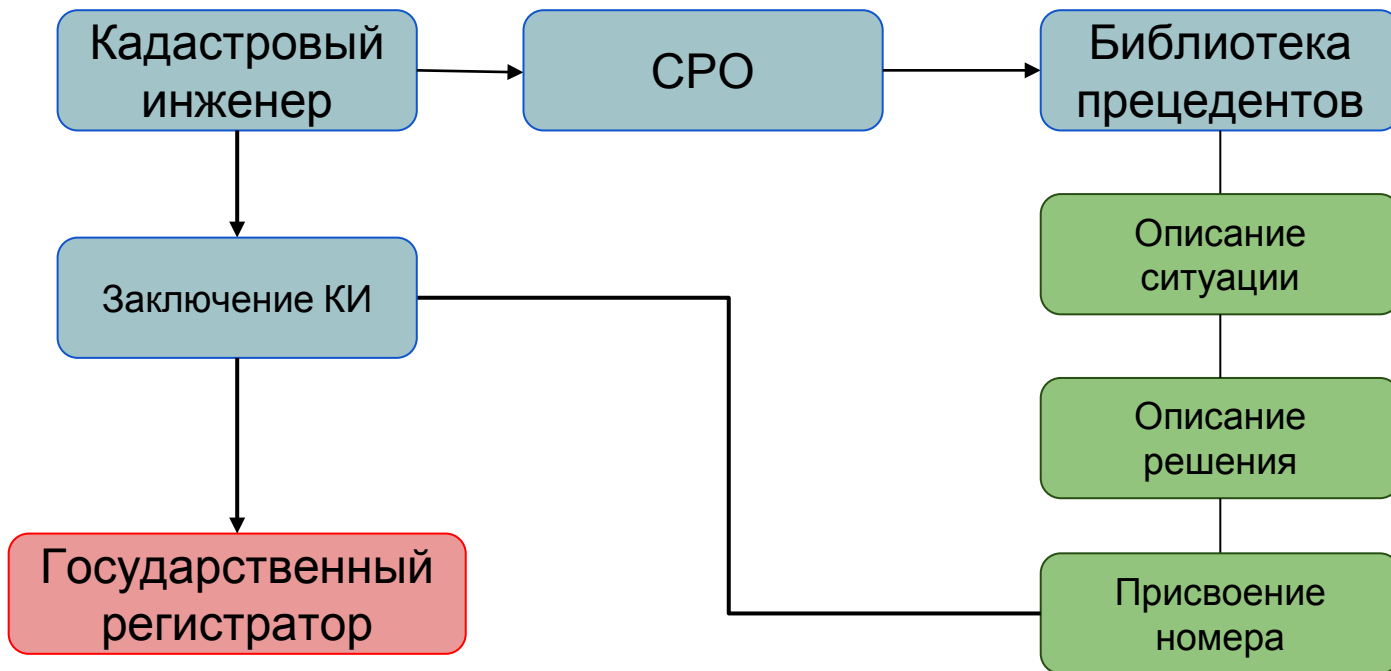
СРО

Государственный
регистратор

Кадастровый
инженер

Выводы

Создание библиотеки прецедентов



Выводы

