



**ИЖС начинается**

**С КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА**



### ОСИПОВА ОЛЬГА

- кадастровый инженер
- кадастровая деятельность с 2004 г
- судебный эксперт в области землеустроительной и строительно-технической экспертизы
- руководитель компании KADASTPZEM
- председатель высшей экспертной коллегии Национальной палаты кадастровых инженеров



## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) НАЧИНАЕТСЯ С ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

**«За каждым объектом недвижимости – судьба человека»**

Семисотнова Надежда



**Межевание – установление и согласование границ земельного участка**

**Раздел земельного участка, для строительства 2-го дома**

**Привязка дома к границам земельного участка**

**Перевод дома из нежилого в жилой**



## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) НАЧИНАЕТСЯ С ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Выезд кадастрового инженера для определения границ земельного участка и объектов капитального строительства (ОКС)

Анализ документации на соответствие Требования земельного законодательства

Подготовка документов для постановки земельного участка на кадастровый учет и регистрации права собственности

Подготовка документов для внесения сведений о местоположении границ земельного участка в ЕГРН

МЕЖЕВОЙ ПЛАН





## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) НАЧИНАЕТСЯ С ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Выезд кадастрового инженера для проведения линейных замеров объектов капитального строительства (ОКС)

Анализ документации на соответствие Требованиям градостроительного и земельного законодательства

Подготовка документов для постановки ОКС на кадастровый учет и регистрации права собственности

Подготовка документов для узаконивания реконструкции ОКС

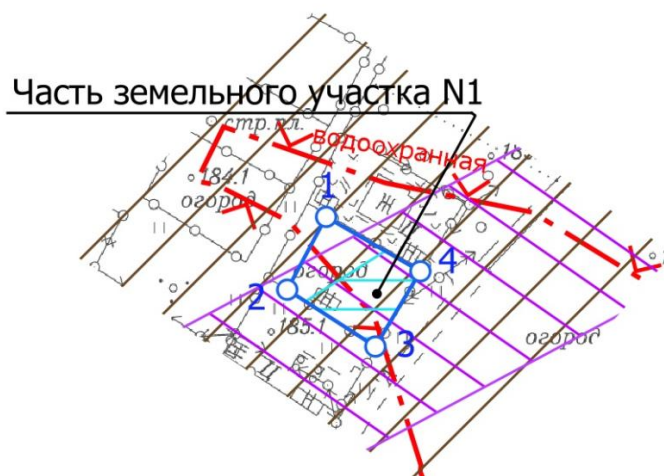
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН



## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) НАЧИНАЕТСЯ С ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Перед покупкой земельного участка ВАЖНО обращаться к кадастровому инженеру для проверки земельного участка на соответствие Требованиям Земельного и Градостроительного законодательства

Охранные зоны ограничивающие и/или запрещающие строительство, например зона магистрального газопровода, водоохранная зона, зона подтопления



Часть земельного участка №1 в границах охранной зоны газопровода – отвода ГРС

Запрещено размещать какие-либо здания, строения, сооружения

Площадь участка 382 кв.м.,  
площадь ограничения 225 кв.м.



## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) НАЧИНАЕТСЯ С ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Увеличение площади земельного участка через перераспределение с землями государственной собственности - увеличение площади пятна застройки



Зона минимальных расстояний газопровода - отвода на ГРС

Охранная зона газопровода-отвода на ГРС



## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) НАЧИНАЕТСЯ С ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

---

Запрет на приватизацию земель в береговой полосе водных объектов

Расположение земельного участка в территориальной зоне особо ценных земель сельскохозяйственного назначения - **запрет на строительство**

Зона КРТ (комплексного развития территории) – регистрация дома только в упрощенном порядке, если ВРИ ЗУ ИЖС\*





## ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС) НАЧИНАЕТСЯ С ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Важно помнить, что строительство объекта ИЖС должно осуществляться с соблюдением порядка, установленного Градостроительным кодексом Российской Федерации.



Нарушение такого порядка свидетельствует о том, что данный объект обладает признаками **САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ.**

---

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

Кадастровый инженер, судебный эксперт,  
руководитель компании KADASTRZEM,  
Председатель Высшей экспертной коллегии  
Национальной палаты кадастровых инженеров

**Осипова Ольга Андреевна**