

КНИГА ПЕРВАЯ

ЛАБОРАТОРИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

ПРАКТИКА. КЕЙСЫ. РЕШЕНИЯ.



НЕДВИЖИМОСТЬ НАЧИНАЕТСЯ
С КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

**Евгения Лонская
Наталья Казьмина
Наталья Апарина
Наталия Кусайло
Любовь Агеева
Денис Скарков
Екатерина Давыдова
Александр Талых
Иван Самсонов
Лаборатория
кадастровых инженеров**

*http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=72639385
ISBN 9785006823792*

Аннотация

«Лаборатория Кадастровых Инженеров» – результат живого опыта, обобщённых знаний и бесценного профессионального опыта ведущих кадастровых инженеров со всей России. Здесь нет теории ради теории – только реальные кейсы, сложные ситуации и проверенные решения. Каждый пример – это не просто описание проблемы, а пошаговый разбор: что пошло не так, как это

исправили и как избежать ошибок в будущем. Она станет вашим надёжным спутником, поможет принимать решения и укрепит профессиональную уверенность.

Содержание

Согласование перепланировок – Любовь Агеева	26
Зона горно-санитарной охраны на примере города Сочи: запреты и возможности – Наталья Апарина	60
Конец ознакомительного фрагмента.	68

Лаборатория кадастровых инженеров

Авторы: Скарков Денис, Агеева Любовь, Апарина Наталья, Давыдова Екатерина, Казьмина Наталья, Кусайло Наталья, Лонская Евгения, Самсонов Иван, Талых Александр

Литературный агент Лилия Сараева

Литературный агент Эмиль Ахундов

Дизайнер обложки Алина Чумакова

© Денис Скарков, 2025

© Любовь Агеева, 2025

© Наталья Апарина, 2025

© Екатерина Давыдова, 2025

© Наталья Казьмина, 2025

© Наталия Кусайло, 2025

© Евгения Лонская, 2025

© Иван Самсонов, 2025

© Александр Талых, 2025

ISBN 978-5-0068-2379-2

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Добрый день, уважаемые читатели!

Позвольте представиться – Денис Скарков. В профессиональном сообществе меня нередко называют идейным вдохновителем кадастровых инженеров, и, признаться честно, это звание мне очень дорого.



Денис Скарков – Кадастровый инженер, судебный эксперт, юрист, эксперт по документам на объекты недвижимости. Президент ГК «МОИ УСЛУГИ» – Центр кадастровых инженеров.

Денис Скарков – Кадастровый инженер, судебный эксперт, юрист, эксперт по документам на объекты недвижимости. Президент ГК «МОИ УСЛУГИ» – Центр кадастровых

инженеров.

Такое признание не случайно. **Моя искренняя вера** в профессию кадастрового инженера – это не просто слова. Это глубокое понимание значимости и огромного потенциала этой специальности в современном мире. Каждый день я убеждаюсь в том, насколько важна роль кадастрового инженера в сфере недвижимости и как много зависит от профессионализма этих специалистов.

Профессиональный подход к работе с недвижимостью невозможен без участия квалифицированного кадастрового инженера. Именно поэтому я твердо убежден: любая деятельность, связанная с объектами недвижимости, должна начинаться именно с кадастрового инженера. Только так можно гарантировать качество, безопасность и эффективность всех последующих действий.

Рад поделиться с вами своим опытом и знаниями в этой важной области. Давайте вместе погрузимся в увлекательный мир кадастровых инженеров России!

Я, как основатель **Национального Центра Кадастровых Инженеров России**, рад представить вам уникальное начинание в сфере профессиональной литературы.

Вместе с ведущими кадастровыми инженерами мы запускаем первую в своем роде серию книг, созданных непосредственно практикующими кадастровыми инженерами России. Это не просто сборники теоретических материалов – это концентрат практического опыта, профессиональных наработок и экспертных знаний от тех, кто ежедневно работает с объектами недвижимости и решает самые сложные задачи в сфере недвижимости.

Наша цель – создать платформу для обмена знаниями и опытом между профессионалами, сделать экспертную информацию доступной для всех участников рынка недвижимости и помочь начинающим специалистам быстрее освоить тонкости профессии.

Присоединяйтесь к нашему проекту и будьте в курсе выхода новых изданий!

Вы держите в руках первую часть нашего издания, которое открывает двери в увлекательный мир современной недвижимости. Сегодня мы становимся свидетелями стремительного роста значимости профессии кадастрового инженера на рынке недвижимости.

Профессиональная трансформация происходит на наших глазах. Кадастровый инженер уже не просто тех-

нический специалист – это ключевой игрок на рынке недвижимости, чья роль постоянно расширяется и укрепляется. Законодательная база активно развивается, отражая возрастающую важность этой профессии.

Расширение полномочий кадастрового инженера сопровождается повышением уровня ответственности. Современное законодательство возлагает на кадастрового инженера не только административную, но и уголовную ответственность, что свидетельствует о доверии государства к профессионализму этих специалистов и признании их ключевой роли в сфере недвижимости.

Новые горизонты открываются перед кадастровыми инженерами, которые теперь могут и должны выполнять все более сложные и ответственные задачи. Это требует от специалистов постоянного развития, совершенствования навыков и углубления профессиональных знаний.

Кадастровый инженер представляет собой уникальную профессию, официально признанную на государственном уровне. Это единственный специалист, законодательно уполномоченный осуществлять кадастровую деятельность во всех ее аспектах.

Профессиональный профиль кадастрового инженера

включает в себя:

- Экспертную деятельность в сфере землеустройства и строительно-технические экспертизы
- Специализацию в области градостроительства
- Компетенции геодезиста
- Правовые знания в сфере недвижимости

Система профессионального контроля обеспечивает высокий уровень квалификации кадастрового инженера:

- Обязательное членство в саморегулируемой организации (СРО)
- Регулярное повышение квалификации (каждые 3 года)
- Ежегодное страхование гражданской ответственности

Такой комплексный подход к регулированию профессии гарантирует качество услуг и защиту интересов заказчиков. Строгие требования к квалификации и постоянная профессиональная подготовка делают кадастрового инженера надежным специалистом в сфере недвижимости, способным решать самые сложные задачи в своей области.

Современный мир требует от специалистов нестандартных решений, и **кадастровый инженер** сегодня – яркий пример профессионала, работающего на стыке различных областей. Он находит ответы на вопросы, о существовании

которых многие даже не подозревают, применяя методы, превосходящие общепринятые представления о его деятельности.

Эволюция профессии выводит кадастрового инженера далеко за пределы традиционного землеустройства. Сегодня это высококвалифицированный эксперт, способный:

- Обеспечивать комплексное документальное сопровождение объектов индивидуального жилищного строительства
- Организовывать эффективное взаимодействие между всеми участниками рынка недвижимости
- Решать сложные междисциплинарные задачи
- Находить инновационные подходы к традиционным проблемам

Универсальность специалиста проявляется в его способности объединять различные компетенции и создавать целостное решение для каждого клиента. Современный кадастровый инженер – это не просто технический специалист, а настоящий профессионал, способный видеть картину целиком и находить оптимальные пути решения самых сложных задач в сфере недвижимости.

Такой подход позволяет не только эффективно решать текущие задачи, но и формировать новые стандарты работы

на рынке недвижимости.

Действительно, многие представляют кадастрового инженера исключительно как специалиста, который работает в поле и устанавливает колышки на участках. Но современная реальность значительно шире этих представлений!

Современный кадастровый инженер – это универсальный профессионал, обладающий знаниями в области геодезии, юриспруденции и градостроительства. Он не только проводит замеры и устанавливает границы,

Мы глубоко осознаем ту огромную ответственность, которую несет кадастровый инженер перед своими клиентами и партнерами. И сегодня мы хотим восполнить информационный пробел, представив вам полный перечень профессиональных услуг, которые оказывает современный специалист в области кадастра.

Более 60 видов услуг включает в себя профессиональный арсенал кадастрового инженера. Давайте рассмотрим основные направления:

- **Классические кадастровые работы:**
- Межевание земельных участков
- Технические планы на все виды объектов недвижимости

- Исправление реестровых ошибок
- Подготовка кадастровой документации

– **Экспертная деятельность:**

- Землеустроительная экспертиза (при наличии дополнительного образования)
- Строительно-техническая экспертиза (при наличии дополнительного образования)
- Градостроительная экспертиза объектов недвижимости

– **Юридическое сопровождение:**

- Участие в судебных процессах
- Правовая экспертиза документов
- Сопровождение сделок с недвижимостью

– **Аналитическая работа:**

- Оценка инвестиционной привлекательности земельных участков
- Анализ перспектив использования объектов недвижимости
- Разработка рекомендаций по оптимальному использованию имущества

– **Работы с помещениями:**

- Оформление перепланировок жилых помещений
- Согласование перепланировок нежилых объектов

– Подготовка технической документации

Каждый из этих видов деятельности требует глубоких профессиональных знаний, практического опыта и постоянного совершенствования навыков. Современный кадастровый инженер – это многопрофильный специалист, способный решать комплексные задачи в сфере недвижимости и обеспечивать высокое качество услуг для своих клиентов.

Мы стремимся к максимальной прозрачности и открытости в предоставлении информации о наших профессиональных возможностях, чтобы вы могли в полной мере оценить потенциал сотрудничества с кадастровым инженером.

Профессиональная деятельность кадастрового инженера строится на фундаментальных принципах, обеспечивающих высокое качество услуг и доверие клиентов. Эти принципы являются основой профессиональной этики и включают в себя:

- **Честность и объективность** в принятии решений и предоставлении информации
- **Независимость и беспристрастность** при выполнении работ, исключающие конфликт интересов
- **Законопослушность** – неукоснительное соблюдение нормативно-правовых актов РФ

- **Профессиональная компетентность** и постоянная готовность к осмотрительным действиям при выполнении работ
- **Конфиденциальность** – защита информации, полученной в процессе кадастровой деятельности
- **Профессиональное исполнение** обязанностей на высоком уровне качества
- **Уважение** к коллегам, заказчикам и всем участникам профессионального взаимодействия
- **Деловая этика** – следование общепринятым нормам профессионального поведения

Эти основополагающие принципы формируют профессиональный кодекс кадастрового инженера и определяют стандарты качества его работы. Соблюдение данных принципов гарантирует надежность и эффективность взаимодействия с клиентами, а также способствует развитию профессионального сообщества в целом.

Практическая ценность нашей книжной серии.

Запуская серию профессиональных изданий, мы открываем для вас уникальную возможность познакомиться с самыми актуальными практическими наработками в сфере кадастровой деятельности и объектов недвижимости.

В наших книгах вы найдете:

- Реальные кейсы от ведущих кадастровых инженеров по всей России
- Подробные разборы сложных ситуаций
- Эффективные решения практических задач
- Новейшие методики работы
- Экспертный анализ актуальных проблем

Каждый материал тщательно отбирается и готовится при непосредственном участии опытных кадастровых инженеров России, которые делятся:

- Своим профессиональным опытом
- Успешными практиками
- Типичными ошибками и способами их предотвращения
- Инновационными подходами к решению профессиональных задач

Наши издания станут незаменимым помощником как для практикующих специалистов, так и для тех, кто только начинает свой путь в мире недвижимости. Мы стремимся сделать сложный материал доступным и понятным, сохраняя при этом профессиональную глубину и актуальность информации.

Кадастровый инженер: ключевой специалист современного рынка недвижимости

В современных условиях **кадастровый инженер** превратился в незаменимого высококвалифицированного специалиста, без которого невозможно представить реализацию любого проекта на рынке недвижимости. Его профессиональное участие критически важно на всех этапах работы с объектами недвижимости.

Сферы профессиональной деятельности современного кадастрового инженера включают:

- **Предпроектная подготовка:**
 - Выбор и анализ земельных участков под строительство
 - Проведение градостроительной экспертизы
 - Оценка потенциала территории

- **Документальное сопровождение:**
 - Оформление прав на объекты недвижимости
 - Подготовка документации для сделок купли-продажи
 - Сопровождение процесса регистрации

- **Строительный этап:**
 - Контроль соответствия градостроительным нормам
 - Ведение технической документации
 - Помощь в оформлении разрешений на строительство

Особую значимость приобретает роль кадастрового инженера в сфере **индивидуального жилищного строительства (ИЖС)**, где специалист:

- Участвует в работе с договорами подряда с использованием эскроу-счетов с 1 марта 2025 года.
- Осуществляет контроль за соблюдением технических регламентов

Современный кадастровый инженер – это не просто технический специалист, а профессионал широкого профиля, способный эффективно решать комплексные задачи в сфере недвижимости и обеспечивать успешную реализацию самых сложных проектов.

Кадастровые инженеры: профессиональное сопровождение всего рынка недвижимости

Современная деятельность кадастровых инженеров выходит далеко за рамки традиционных представлений. Мы не только оказываем услуги конечным потребителям, но и становимся ключевыми экспертами в экосистеме рынка недвижимости, взаимодействуя с широким кругом профессиональных участников.

Направления профессионального взаимодействия:

– **Банковский сектор:**

- Проведение консультаций для ведущих банков России
- Помощь в экспертной оценке объектов недвижимости
- Сопровождение покупки или продажи объектов недви-

жимости

– **Строительные компании:**

- Поддержка застройщиков и девелоперов
- Консультации для строительного-подрядных организаций
- Сопровождение проектов на всех этапах

– **Юридическое сообщество:**

- Взаимодействие с адвокатами и юристами
- Консультирование нотариусов
- Помощь в оформлении сделок

– **Риелторские и брокерские компании:**

- Обучение риелторов
- Консультации для брокеров
- Содействие в подготовке технической документации

– **Проектное сообщество:**

- Сотрудничество с архитекторами
- Взаимодействие с проектировщиками
- Техническая экспертиза градостроительных параметров

разрешенного строительства

Наша миссия заключается в том, чтобы помогать всем участникам рынка недвижимости адаптироваться к постоянно меняющимся условиям и новым требованиям законодательства. Мы создаем единое профессиональное пространство, где каждый специалист может получить квалифицированную консультацию по вопросам кадастрового учета и объектам недвижимости.

Такой комплексный подход позволяет нам обеспечивать высокое качество услуг и способствовать развитию всего рынка недвижимости в целом.

Практический опыт кадастровых инженеров: ваш надежный ориентир в мире недвижимости

В наших материалах вы получите доступ к уникальным инструментам и реальным кейсам от практикующих кадастровых инженеров со всех регионов России. Каждый кейс – это ценный опыт, накопленный годами работы в самых разных условиях и ситуациях.

Что вы получите:

– **Практические инструменты** для решения сложных

задач в сфере недвижимости

– **Региональные особенности** оформления документов и проведения кадастровых работ

– **Проверенные методики** работы с различными типами объектов

– **Экспертные рекомендации** по предотвращению типичных ошибок

Преимущества работы с профессиональными работниками:

– **Эффективное решение** даже самых сложных ситуаций

– **Значительная экономия** финансовых средств

– **Оптимизация временных затрат** на оформление документов

– **Минимизация рисков** при совершении сделок с недвижимостью

Особое внимание уделяется вопросам безопасности сделок.

Кадастровые инженеры помогут вам:

– Избежать покупки неликвидных объектов

– Выявить потенциальные проблемы с документами

– Оценить реальные перспективы использования объекта

– Защитить свои интересы при совершении сделок или в судебных процессах.

Доверьтесь опыту профессионалов – используйте проверенные временем решения от ведущих кадастровых инженеров России!

Безопасность сделок и успех в недвижимости: роль кадастрового инженера

Минимизация рисков в сделках с недвижимостью

Комплексная защита интересов участников рынка обеспечивается через:

- Профессиональную оценку объектов недвижимости
- Проверку юридической чистоты документов
- Выявление потенциальных рисков на ранних этапах
- Предотвращение правовых конфликтов

Стратегии безопасности включают:

- Детальный анализ документации
- Проверку истории объекта недвижимости
- Оценку соответствия фактического состояния документам
- Контроль всех этапов сделки

Эффективность командной работы

Синергия профессионалов – залог успешного результата:

- Кадастровый инженер как координатор процесса
- Взаимодействие с юристами и риелторами
- Синхронизация действий всех участников сделки
- Оптимизация рабочих процессов

Преимущества командной работы:

- Ускорение процесса оформления
- Снижение вероятности ошибок
- Повышение качества результата
- Увеличение доходности проектов

Практические результаты сотрудничества

Ключевые выгоды для участников рынка недвижимости:

- Сохранение деловой репутации
- Минимизация финансовых рисков
- Оптимизация временных затрат
- Повышение эффективности бизнеса

Профессиональный подход кадастрового инженера в команде специалистов обеспечивает:

- Прозрачность всех процессов
- Достоверность информации
- Своевременное решение возникающих вопросов
- Успешное завершение сделок

Доверяя работу профессиональной команде с кадастровым инженером во главе, вы получаете надежную защиту своих интересов и гарантированный результат в сфере недвижимости.

Забудьте о сложностях поиска информации в сфере недвижимости – наши профессиональные кадастровые инженеры готовы взять эту задачу на себя.

Приглашаем вас в увлекательное погружение в профессиональный мир недвижимости. Мы раскроем все ключевые аспекты и профессиональные секреты, которыми владеют ведущие кадастровые инженеры России.

Расширьте горизонты возможностей, обогатив свой багаж знаний ценными инсайтами. Полученные навыки помогут вам принимать максимально эффективные и быстрые решения в этой стремительно развивающейся сфере недвижимости.

В заключении книги я подробно раскрою потенциал профессии кадастрового инженера и расскажу, как авторы –

практикующие специалисты из разных регионов России – работали над её созданием. Мы покажем, что за каждым разделом стоят реальные люди, их опыт, решения сложных задач и стремление сделать профессию понятнее и доступнее.

Денис Скарков

Сканируйте QR-код, чтобы присоединиться к Телеграм-каналу **Национального Центра Кадастровых Инженеров России**

<https://t.me/NacKadastr>



<https://t.me/NacKadastr>

Согласование перепланировок – Любовь Агеева



В этой статье вы узнаете о процессе согласования перепланировок в жилых помещениях.

Расскажу коротко о себе: Агеева Любовь Витальевна – кадастровый инженер, эксперт с 15-летним стажем, основатель и руководитель ООО КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» в городе **Ижевск**. Мой путь в сфере кадастра начался в 2009 году с работы в Федеральном БТИ, а с 2019 года успешно веду самостоятельную практику, ока-

зывая полный спектр кадастровых услуг. В своей работе совмещаю техническую точность с искренней любовью к делу, стремясь не просто оформить документы, а помочь людям навести порядок в документах, понять и наладить взаимодействие с землей и недвижимостью.

Ценности: честность и открытость в работе; желание помогать людям формировать устойчивое и осознанное пространство вокруг себя.

КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» – это современная компания, предоставляющая все виды кадастровых и геодезических услуг, в том числе сопровождение «под ключ». Центр работает как с частными, так и с юридическими лицами, обеспечивая надежность, прозрачность и точность на каждом этапе взаимодействия с объектами недвижимости.

Перепланировка – это не просто удобная перестановка стен в квартире или офисе. Это юридическая процедура, от корректности которой зависит возможность пользоваться помещением, продавать его, сдавать в аренду, оформлять ипотеку или субсидии.

За эти годы мы помогли узаконить сотни перепланировок: от небольших изменений в квартирах до масштабных

переделок коммерческих помещений. В этой главе я расскажу, как грамотно согласовать перепланировку – и в жилых, и в нежилых помещениях.

Зачем нужно согласовывать перепланировку?

Мечта о квартире своей мечты часто начинается с желания все переделать: убрать надоевшие стены, объединить кухню с гостиной, сделать просторную гардеробную, ванную побольше, а спальню – уютной и светлой. Особенно если вы приобрели жилье в новостройке со свободной планировкой – тут уж простор для фантазии кажется безграничным. И многие действительно начинают переделывать жилье «под себя», даже не задумываясь, что любые изменения – особенно те, что затрагивают стены, мокрые зоны, вентиляцию, – это **перепланировка, которую нужно обязательно согласовывать.**

Да, можно пойти по «серому» пути, сделать ремонт на свой страх и риск, а потом – как повезет: может, никто не заметит. Но гораздо чаще все заканчивается штрафами, отказами в продаже квартиры, проблемами с банком или невозможностью получить документы при наследовании. Все это – из-за незаконной перепланировки, которую не оформили вовремя.

Почему перепланировку важно согласовывать?

– **Это требование закона.** Все изменения, касающиеся конфигурации квартиры, должны быть официально зафиксированы. Иначе – штраф, а в некоторых случаях – даже обязательство вернуть все «как было».

– **Это ваша безопасность.** Несогласованная перепланировка может привести к аварийным ситуациям: проседанию плит, затоплению соседей, нарушению вентиляции, перебоям с электричеством.

– **Это влияет на стоимость и юридическую чистоту квартиры.** При продаже, дарении, ипотеке или наследовании наличие незаконной перепланировки будет серьезным препятствием. Даже если все красиво и аккуратно – банк или нотариус могут отказаться проводить сделку.

– **Это важно для соседей и всего дома.** Снос несущей стены в одной квартире может поставить под угрозу весь подъезд. Поэтому государство следит за перепланировками – и делает это не «из вредности», а ради общей безопасности.

Что будет, если не согласовать?

Некоторые думают: «А зачем мне эта бумажная волокита? Я все сделаю сам, красиво, и никто не узнает». Но есть нюансы:

– При продаже или дарении квартиры с незаконной перепланировкой вы не сможете оформить сделку без исправления всех нарушений.

– При аварии или пожаре страховая компания может отказать в выплате, если выяснится, что причиной стало нарушение при самовольной перепланировке.

– При подаче документов на регистрацию ипотеки банк может запросить технический паспорт. Если данные не совпадут – будет отказ.

Даже если вы живете в квартире «для себя» и никуда переезжать не планируете, проблемы могут возникнуть неожиданно: от проверки управляющей компании до жалоб соседей. Лучше потратить немного времени и все сделать правильно.

В этой статье мы разберем пошагово, **как согласовать перепланировку – от идеи до финальных документов.** Как понять, что именно является перепланировкой. Как выбрать проектировщика. Как получить разрешение. Как избежать типичных ошибок и сделать все красиво, законно и с минимальными нервами.

Что такое перепланировка и чем она отличается от переустройства

Когда речь заходит о ремонте, многие путают два термина: **перепланировка** и **переустройство**. Звучат похоже, но с юридической точки зрения – это разные вещи. И именно от понимания разницы зависит, нужно ли вам согласование или можно просто делать ремонт. Разберемся простым и понятным языком.

Перепланировка – это изменение границ помещений

Перепланировка – это любые действия, которые меняют конфигурацию квартиры, то есть «геометрию» помещений. Проще говоря, если вы:

- сносите или возводите перегородки,
 - объединяете ванную с туалетом,
 - убираете стены между кухней и комнатой,
 - переносите дверной проем,
- это перепланировка, и она обязательно подлежит согласованию.**

Важно: Даже если стены не несущие, и вы просто «пере-

кроили» пространство, это уже требует внесения изменений в технический план и согласования с уполномоченными органами.

Переустройство – это изменение инженерных систем

А вот переустройство – это когда вы:

- переносите сантехнику (например, унитаз или ванну),
- устанавливаете новый газовый котел,
- меняете расположение батарей, вентиляции, канализации,
- прокладываете новые трассы электропроводки, особенно в «мокрых зонах»,
- все это не меняет план квартиры, но затрагивает инженерные сети. Поэтому тоже требует согласования, особенно если вы вмешиваетесь в газ, воду, отопление или вентиляцию.

Что точно не нужно согласовывать?

Есть множество работ, которые можно выполнять без официального разрешения. Вот они:

- Замена напольного покрытия (линолеум, ламинат, плитка).
- Перекраска стен, переклейка обоев, установка натяж-

НЫХ ПОТОЛКОВ.

- Замена кухонной мебели, техники, светильников.
- Замена радиаторов на аналогичные по мощности (без переноса).
- Установка встроенных шкафов и мебели.
- Замена дверей (если проем остается на месте).
- Установка ванны, унитаза или раковины на том же месте.

Запомните: все, что не влияет на схему квартиры и инженерные сети – можно делать без согласования.

Почему важно понимать разницу

Ошибочное восприятие может дорого обойтись. Например, вы думаете: «Я просто немного передвину ванну и сделаю проход в другую комнату – подумаешь, дело на один день». А на деле – это и перепланировка, и переустройство. А значит:

- нужно делать проект;
- подавать документы в Управление Архитектуры;
- вызывать комиссию на проверку;
- вносить изменения в технический паспорт квартиры.

Если этого не сделать – можно получить предписание все вернуть обратно, а при продаже квартиры столкнуться с про-

блемами: технический план не будет соответствовать факту, а это основание для отказа в регистрации сделки.

Что делать, если вы не уверены, нужно ли согласование?

Очень просто:

1. Посмотрите техпаспорт квартиры. Сравните, где расположены стены, двери, ванна, кухня – и что вы планируете изменить.

2. Спросите специалиста. Кадастровый инженер или опытный проектировщик сразу скажет, какие изменения подпадают под согласование.

Простой пример из жизни:

Анна купила студию в новостройке. Ей хотелось выделить спальню – и она решила поставить гипсокартонную перегородку. Без согласования. Все бы ничего, но:

- по техплану ее квартира – одно помещение;
- в процессе ремонта она передвинула дверь на кухню и частично перекрыла окно.

Когда она решила продать квартиру, в Росреестре сделку

«заморозили»: план не соответствовал действительности.

Пришлось срочно заказывать технический план, делать проект и проходить полное согласование – уже после ремонта, когда все сложно переделывать.

Подведем итог:

– Перепланировка – это изменения, касающиеся формы и границ помещений.

– Переустройство – это работы с инженерными системами.

– И то, и другое в большинстве случаев требует согласования.

– Лучше уточнить это заранее, чем потом платить штраф или делать все заново.

Кто может делать перепланировку и с чего начать процесс?

Вы решили сделать перепланировку – убрать стену, перенести санузел, объединить кухню с гостиной или просто передвинуть перегородки. И тут возникает логичный вопрос: а имею ли я право вообще это делать? Можно ли сразу начинать ремонт? Какие документы нужно подготовить? Что делать, если квартира в ипотеке или оформлена на нескольких

собственников? Разбираемся подробно.

Кто имеет право инициировать перепланировку?

Перепланировку может делать только **собственник квартиры**. Это ключевое правило. Если вы арендуете жилье или живете там «по договоренности», любые изменения – даже временные – будут считаться нарушением.

– Если вы собственник, то можете инициировать перепланировку и подать документы на согласование.

– Если квартира в долевой собственности, то перепланировка возможна только с письменного согласия всех совладельцев.

– Если квартира куплена в ипотеку, вам обязательно нужно получить разрешение от банка, так как до полной выплаты кредита недвижимость находится в залоге, и любые изменения должны быть согласованы с кредитором.

Очень важно: прежде тем, как вы надумали сделать перепланировку и ремонт, необходимо сначала обратиться к кадастровому инженеру. Ведь перепланировка – это не просто перемещение стен или изменение расположения комнат. Это процесс, который требует учета юридических и технических нюансов. Одним из ключевых специалистов, к которому стоит обратиться до начала работ, является ка-

дастровый инженер. Вот почему:

1. Оценка допустимости перепланировки

Кадастровый инженер поможет оценить, возможно ли реализовать задуманную перепланировку с точки зрения законодательства. Некоторые изменения, например, затрагивающие несущие стены, вентиляционные шахты или инженерные коммуникации, могут быть запрещены или требовать специального согласования.

2. Анализ технических документов

Инженер проверит существующую документацию и технический план помещения, чтобы убедиться, что запланированные изменения не нарушат строительные нормы и правила. Это поможет избежать проблем при узаконивании перепланировки.

3. Подготовка документов

После проведения перепланировки кадастровый инженер оформит новый технический план, отражающий изменения. Этот документ необходим для внесения корректировок в ЕГРН и получения нового кадастрового паспорта помещения.

4. Снижение рисков отказа при согласовании

Работа с кадастровым инженером еще до начала перепланировки значительно повышает шансы на успешное согласование изменений в органах местного самоуправления и управляющей компании. Это экономит время, деньги и нервы.

5. Легализация и последующие сделки

Без официальной регистрации изменений продать, подарить или передать по наследству объект недвижимости может быть затруднительно. Грамотная работа кадастрового инженера обеспечивает юридическую чистоту перепланировки и ее фиксацию в реестре.

А это значит, что обращение к кадастровому инженеру – это шаг, который поможет избежать множества проблем и сделать перепланировку не только удобной, но и законной. Лучше потратить немного времени на консультацию заранее, чем потом устранять последствия незаконных изменений.

Этапы согласования перепланировки в квартире:

1. Предпроектная консультация

Первый шаг – понять, можно ли вообще узаконить задуманное изменение. Не каждое желание собственника можно реализовать:

НЕЛЬЗЯ:

- трогать несущие стены без проекта и разрешения;
- переносить мокрые зоны (ванные, кухни) над жилыми комнатами нижних соседей;
- объединять жилое помещение с нежилым (например, квартиру с магазином);
- демонтировать вентиляционные шахты и стояки;
- Объединять лоджии, балконы, террасы, веранды с внутренними помещениями, а также включать их площади в общую площадь помещения;
- Устраивать или переносить радиаторы отопления, подключенные к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии, балконы, веранды и террасы;
- Устраивать полы с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;
- Объединять газифицированное помещение с жилой комнатой, а также размещать газифицированные кухни над и под жилыми комнатами, устраивать проемы без двери

между жилыми комнатами и газифицированными кухнями.

МОЖНО:

- объединить санузел;
- передвинуть перегородку;
- устроить гардеробную;
- расширить кухню за счет коридора и пр.

Лучше всего на этом этапе проконсультироваться с опытным специалистом. В нашей практике бывали случаи, когда клиенты уже сделали ремонт, а потом оказывалось, что узаконить все невозможно. Поэтому лучше сначала – консультация, потом – действия.

Любые действия с несущими стенами – только по проекту и с согласованием.

Мы сталкивались с ситуацией, когда собственник убрал часть несущей стены в панельном доме. Итог – предписание от надзорных органов, судебный процесс и восстановление стены. Все это – дополнительные расходы и нервы.

2. Подготовка проекта перепланировки

Проект должен быть выполнен лицензированной органи-

зацией. Он включает:

- поэтажные планы «до» и «после»; экспликацию;
- технические решения (если затрагиваются инженерные сети);
- расчеты по несущим конструкциям (при необходимости);
- при необходимости – согласования с инженерными службами (газ, вода, вентиляция).

Важно! Не путайте дизайн-проект с архитектурным проектом перепланировки, который нужен для согласования.

Мы сотрудничаем с проектными бюро, которые знают региональные требования и нюансы местных служб, что ускоряет согласование.

3. Соберите комплект документов

Для подачи на согласование перепланировки в 2025 году, как правило, нужны:

- Заявление (стандартная форма – выдается в МФЦ, доступна на портале Госуслуг, доступна на сайте муниципального образования);
- Документы, подтверждающие право собственности (вы-

писка из ЕГРН);

– Паспорт гражданина РФ (или доверенность, если подает представитель, например представителем является кадастровый инженер);

– Технический паспорт БТИ;

– Проект перепланировки (в двух экземплярах);

– Техническое заключение (если нужно);

– Согласие всех собственников (при долевой собственности);

– Согласие банка (если квартира в ипотеке);

– Дополнительные заключения (если перепланировка касается инженерных систем, вентиляции, газа и т. д.).

4. Согласование в администрации

Проект подается в архитектурный или жилищный отдел администрации муниципалитета. Также могут потребоваться согласования с:

– МЧС;

– Роспотребнадзором;

– Управляющей компанией;

– Комитетом по охране памятников (если дом – объект культурного наследия).

В Ижевске, например, есть дома – объекты культурного

наследия, в которых категорически нельзя менять оконные блоки или планировку фасада. Это нужно учитывать заранее.

После подачи документов выносится распоряжение о согласовании перепланировки (или об отказе с указанием причин).

Если все прошло успешно, вы получите разрешение на перепланировку – официальный документ, в котором указано:

- что вы имеете право делать;
- в каком виде должны быть выполнены работы;
- какие требования соблюдать (по материалам, вентиляции, электрике и т. д.).

5. Выполнение работ

После получения разрешения вы можете начинать ремонт.

Важно: нельзя отклоняться от утвержденного проекта. Если в процессе ремонта вы решите «сделать по-другому», разрешение становится недействительным, и придется начинать все заново.

После завершения работ приглашается комиссия для приемки выполненного.

Если все сделано по проекту – подписывается акт о завершённой перепланировке.

6. Внесение изменений в технический план

На этом этапе подключается кадастровый инженер (в том числе – и наша компания). Мы:

- выезжаем на объект;
- выполняем обмеры;
- составляем технический план;
- подаем его в Росреестр через МФЦ или через личный кабинет кадастрового инженера.

Через несколько дней собственник получает новую выписку ЕГРН с актуальной планировкой.

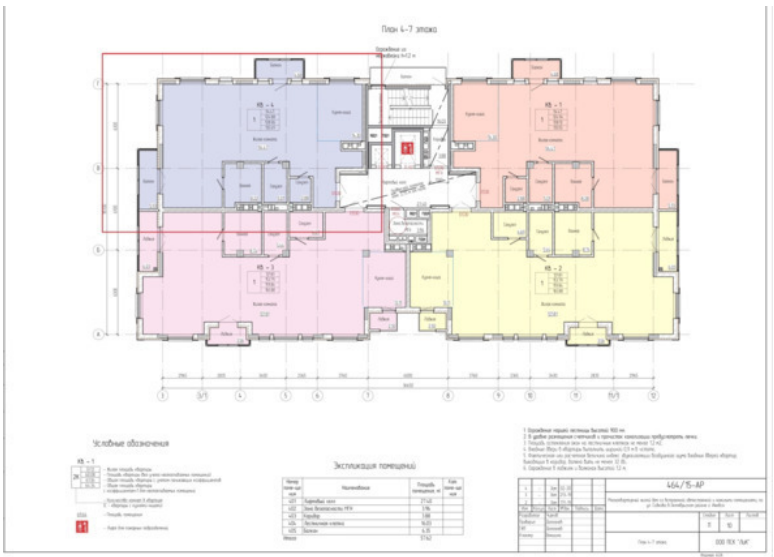
Особенности при согласовании перепланировки в новостройке со свободной планировкой.

Если вы покупаете квартиру в новостройке со «свободной» планировкой, кажется, что можно делать все, что угодно. На деле это не совсем так.

Даже если застройщик не поставил стены – в проектной документации все равно предусмотрена планировка, и ее нарушение может стать поводом для отказа.

Приведу пример, ситуацию из личного опыта:

К нам обратился клиент, который приобрел квартиру в новостройке с свободной планировкой. У него была четкая идея – сделать кухню-гостиную в зоне жилой комнаты, чтобы создать просторное и светлое пространство. На первый взгляд – отличная идея для комфорта и уюта. Однако это решение таило в себе серьезные риски.



Проблема:

Планируемая кухня-гостиная попадала в зону, расположенную над жилыми комнатами соседей снизу. Это нарушает требования к размещению мокрых зон, установленные строительными нормами. Перенос кухни в жилую зону мог привести к:

- отказу в согласовании перепланировки,
- невозможности зарегистрировать изменения в Росреестре,

– проблемам при продаже квартиры в будущем.

Решение:

Мы внимательно изучили проект многоквартирного дома и поэтажный план квартиры, а также выслушали пожелания клиента. Вместо того чтобы переносить кухню, мы предложили органично объединить существующую кухню с гостиной зоной, сохранив при этом расположение всех мокрых зон (кухни, санузлов) в рамках допускаемых границ.

Что мы сделали:

- Подготовили профессиональный проект с учетом всех норм СНиП и СП.
- Объяснили клиенту риски незаконной перепланировки и предложили альтернативу.
- Сформировали функциональное пространство с кухней-гостиной площадью более 43 м², что превзошло ожидания заказчика.
- Получили законное согласование перепланировки без замечаний со стороны надзорных органов.
- Сделали технический план и получили выписку из ЕГРН на новую планировку.

Результат:

- Клиент получил просторную, современную кухню-гостиную.
- Мокрые зоны остались на своих местах, что гарантирует юридическую чистоту квартиры.

Все изменения прошли официальное согласование. После подписания договора клиент спокойно делал ремонт и у него не болела голова куда идти и как узаконить перепланировку. Мы согласованием занимались под ключ, собственнику выдали уже готовые документы.



Этот кейс – наглядный пример того, как важен грамотный

подход к перепланировке. Мы не только реализуем желания клиента, но и заботимся о законности и безопасности каждого проекта.

Подведем итог:

- Согласование перепланировки – это реальная, выполнимая процедура.
- Главное – не делать все «на глаз», а обращаться к профессионалам.
- Официальное оформление защищает вас от проблем с банками, покупателями, страховыми.
- Весь процесс занимает в среднем 3—4 месяца и стоит разумных денег по сравнению с возможными штрафами и переделками.

Частые ошибки при перепланировке и как их избежать

Даже самые добросовестные владельцы, желающие узаконить перепланировку, могут столкнуться с отказом. Почему? Потому что процедура включает множество нюансов, нормативов и ограничений, о которых легко забыть. Ниже мы разберем самые распространенные ошибки, которые допускают собственники, и расскажем, как избежать каждой из них.

Ошибка 1: Начать ремонт без разрешения

Это самая типичная ситуация: человек решил сделать перепланировку, заказал проект, а потом подумал: «Ну я просто начну, пока мне согласуют – так быстрее». В результате:

- проект может не пройти согласование из-за нарушений;
- все выполненные работы придется переделывать;
- может поступить предписание вернуть все в изначальное состояние.

Ошибка 2: Нарушение строительных норм

Например:

- Перенесли санузел на место кладовой;
- Вынесли батарею на балкон;
- Объединили газифицированную кухню с комнатой без двери;
- Установили ванну над жилой комнатой соседей снизу.

Ошибка 3: Неправильный проект или оформление

Еще одна распространенная причина отказа – ошибки в проекте:

- несоответствие масштаба;
- отсутствие пояснительной записки;
- неполные схемы вентиляции, электрики или водоснаб-

жения;

– проект составлен неаккредитованной организацией.

Ошибка 4: Несогласование с банком при ипотеке

Если квартира куплена в ипотеку, а вы начинаете перепланировку без уведомления банка – это нарушение договора залога. Банк имеет право:

- потребовать возврата всей суммы кредита;
- заблокировать проведение перепланировки;
- не согласовать продажу/рефинансирование объекта.

Как избежать:

Сообщите в банк о намерении перепланировки, приложите проект и заявление. Обычно согласие дают в течение 1—2 недель.

Ошибка 5: Использование «левых» документов

Иногда недобросовестные подрядчики обещают «пропихнуть» согласование с помощью поддельных бумаг. Особенно это касается:

- ложных технических заключений;

- подписей «от имени» других собственников;
- подделанных копий из БТИ или ЕГРН.

Как избежать:

Никогда не используйте сомнительные схемы. Если все вскрыется, будет не просто отказ, а уголовная ответственность. Работайте только по-честному – это гораздо надежнее и, как ни странно, быстрее.

Ошибка 6: Отказ от вызова комиссии после завершения работ

Некоторые владельцы думают: «Ну я сделал все по проекту – зачем звать проверяющих?» И зря. Без выездной проверки вы не получите акт о завершённой перепланировке. А без акта нельзя внести изменения в техпаспорт и ЕГРН.

Как избежать:

Всегда завершайте процесс официально. Даже если ремонт получился идеально – без подтверждения это юридически не имеет значения.

Ошибка 7: Попытка «узаконить постфактум» неудачную перепланировку

Бывает и так: ремонт сделан давно, квартира продается, а в техпаспорте все по-другому. Владелец пытается оформить все задним числом, но оказывается, что:

- часть стен проходит через несущие конструкции;
- мокрая зона вышла за пределы допустимого;
- нет доступа к стоякам;
- нет проекта и данных о материалах.

Как избежать:

Если перепланировка уже сделана, обратитесь к эксперту, кадастровому инженеру. Эксперт проанализирует ситуацию и даст совет, как избежать штрафов и проблем.

Ошибка 8: Игнорирование специфики многоквартирного дома

Даже если ваша квартира – ваша собственность, она находится в жилом доме, где:

- общие вентиляционные шахты;
- единая система отопления;
- общие лестничные клетки и перекрытия.

Любое ваше вмешательство может повлиять на соседей. Поэтому согласование – это не «формальность», а способ убедиться, что вы не навредите окружающим.

Как узаконить уже сделанную перепланировку – пошаговая инструкция.

Так бывает часто: собственник сделал ремонт, снес стену, расширил кухню, перенес ванну, **квартира преобразилась, жить стало удобно**. А документы остались, как были. Вроде все красиво и даже крепко – но по закону квартира теперь не соответствует техническому паспорту, и это может обернуться рядом проблем:

- невозможность продать квартиру или оформить наследство;
- сложности с ипотекой и страхованием;
- штрафы и предписания от надзорных органов;
- судебные споры с соседями или управляющей компанией.

Хорошая новость – в большинстве случаев перепланировку можно узаконить постфактум. Но это требует терпения, правильной стратегии и понимания этапов. Ниже – подробная пошаговая инструкция.

В случае с самовольной перепланировкой, есть способ узаконить – через суд. Что для этого нужно сделать и какие документы потребуются:

– заказать технический план квартиры у кадастрового инженера уже с изменениями (кадастровый инженер выезжает, обмеряет по факту вашу квартиру после перепланировки и ремонта).

– Заказать техническое обследование (заключение о безопасности в проектной организации), чтобы подтвердить безопасность.

– планировка квартиры до и после перепланировки (в некоторых случаях требуется фото);

– правоустанавливающие документы на квартиру (договор купли-продажи, выписка из ЕГРН, свидетельство о государственной регистрации права);

– подготовить исковое заявление и обратиться в суд.

Ход судебного процесса:

1. Подача иска;
2. Суд назначает дату;
3. Рассмотрение дела – 1 или 2 заседания;
4. Суд выносит решение;
5. Вы получаете на руки решение суда, и вместе с техпланом сдаете в МФЦ для подачи в Росреестр;

6. Изменения официально вносятся в Росреестр, вы получаете выписку из ЕГРН с новой планировкой – планировка считается узаконенной, а квартира юридически соответствует реальности.

Важно понимать, что штраф неизбежен – от 2000 до 2500 рублей для физических, и до 350 000 для юридических лиц. Но штраф – это меньшая из проблем по сравнению с тем, что объект нельзя будет продать или оформить наследство.

Резюме: плюсы узаконенной перепланировки

– Безопасность

Все соответствует нормам, вы уверены в конструкциях

– Продажа без проблем

Любой покупатель, банк или нотариус примут документы

– Нет штрафов и рисков

Никто не заставит вас «вернуть как было»

– Защита от конфликтов

Соседи не смогут пожаловаться и вызвать инспекцию

– Уверенность в будущем

Не будет проблем при оформлении наследства, дарения, ипотеки

Итак, подведем итоги. Главное, что нужно запом-

НИТЬ:

- Любое изменение стен, мокрых зон, коммуникаций и вентиляции – это перепланировка.
- Без официального согласования – это нарушение закона.
- Лучше потратить время на бумажную работу заранее, чем решать проблемы потом.

Вот ЧЕК-ЛИСТ, с которым удобно идти в перепланировку:

1. Решили менять планировку? – Запишитесь на консультацию к кадастровому инженеру, архитектору или проектировщику.
2. Получите технический паспорт и поэтажный план.
3. Закажите проект перепланировки и техническое заключение.
4. Согласуйте проект.
5. Только после получения разрешения начинайте ремонт.
6. Не отклоняйтесь от проекта.
7. Документируйте каждый этап работ.
8. Завершили ремонт? – Примите комиссию и получите акт.
9. Внесите изменения в техпаспорт и Росреестр.
10. Наслаждайтесь новым комфортным пространством – без рисков и штрафов.

Слово эксперта

Перепланировка – это не просто перенос стен. Это серьезная инженерная и юридическая работа. Но именно она позволяет превратить обычную квартиру в действительно удобное, функциональное и «свое» пространство.

Как эксперт, я вижу десятки примеров, когда люди годами живут с незаконной перепланировкой, живут «на авось» – и в самый неподходящий момент это всплывает. А ведь гораздо проще сделать все правильно с самого начала.

Если вы задумываетесь о перепланировке – не бойтесь, просто начните с консультации. Это убережет вас от многих рисков. Лучше узнать заранее, что можно, а что нельзя – чем потом платить дважды: за демонтаж, переделку и нервотрепку.

Согласованная перепланировка – это инвестиция в:

- ваше спокойствие;
- безопасность семьи;
- юридическую чистоту жилья;
- и повышение стоимости квартиры.

Если вы хотите получить консультацию по своей ситуации, черновик проекта или просто уточнить, законна ли ваша идея – обратитесь к специалистам. Для этого, оставляю свои контакты:

Сайт: <https://kadastr-izh.ru/>

ВКонтакте: https://vk.com/lyubov_kadastr

ВКонтакте: https://vk.com/kadastr_ku



<https://t.me/lubovkadastr>

Зона горно-санитарной охраны на примере города Сочи: запреты и возможности – Наталья Апарина



Инженер земельного кадастра, с 2003 года веду профессиональную деятельность в сфере оформления объектов недвижимости в городе Сочи. Принимала активное участие в оформлении олимпийских объектов при проведении Олимпиады 2014 в г. Сочи, автор обучающего курса по проверке земельных участков перед покупкой.

Начала свой путь с работы в ФГУП «Госземкадастрсъемка-ВИСХАГИ» в городе Сочи, занималась инвентаризацией земель, оформлением землеустроительной документации земель сельхозназначения, а именно «Солохаул чай», «Адлерский чайсовхоз» и др. Я тот человек, который всегда стремился развивать свои профессиональные навыки, бралась за любую работу в сфере оформления, нарабатывала опыт, учила коллег и всегда была отмечена руководством как ответственный исполнитель. В 2007 году мы с супругом открыли ИП и начали вести свою деятельность. Мы помогаем людям оформлять права на жилые дома, земельные участки, хозяйственные постройки и многое другое. Весь мой 22-летний профессиональный и очень ценный опыт получен в городе Сочи, одном из самых сложных городов, по словам моих коллег. И да, действительно, в Сочи сложилась своя практика и в области оформления и согласования документов, и в области продажи и покупки участков. В Сочи я настоятельно рекомендую рассматривать покупку земельного участка или жилого дома с привлечением кадастрового инженера.

В далеком 2003 году, когда я только начала работать по специальности, земельные участки не имели особой ценности даже в нашем курортном городе, не считая, конечно, участки в непосредственной близости к морю.

Но сегодня! Земля – это самая востребованная недвижимость в курортных городах. Границы между городской и сельской чертой практически стерлись. Дорогие коттеджи и виллы можно встретить в границах садовых товариществ, в селах и отдаленных локациях, потому что климат, невероятная красота природы, прохладные горные реки, каньоны, ласковое теплое море и величественные горы притягивают людей со всей страны как для отдыха, так и для переезда. Но одним из основных направлений, также можно назвать и инвестирование в земельные участки. Цены на землю в курортных городах никогда не падали, а только росли. А с развитием нашего города после проведения Олимпиады (это повлекло строительство новых автодорог, новой инфраструктуры, новых современных отелей и горнолыжных курортов) спрос на недвижимость вырос в кратном размере.

И вот тут не мало людей наломало дров!

Уже более 7 лет я оказываю услугу «Аудит земельного участка перед покупкой», и в моей практике очень много кейсов.

Приобретение земельного участка всегда связано с рисками из-за различных зон с особыми условиями использования земельных участков. Но в курортных городах риск связан еще и с нахождением участков в горно-санитарных зонах. Такие зоны могут ограничивать использование земли,

запрещая строительство и ведение хозяйственной деятельности, что может негативно сказаться на инвестициях и покупке участка под личные цели. И именно об этих зонах я хочу вам рассказать.

Начнем с того, что разберемся, что такое «зона горно-санитарной охраны».

Зона горно-санитарной охраны – это зона, установленная в целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

В этих целях устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. В границах округа горно-санитарной охраны может выделяться до трех зон (**первая, вторая, третья**). Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В границах первой, второй и третьей зон округа горно-санитарной охраны устанавливаются различные ограничения использования земельных участков.

В границах **первой зоны** округа горно-санитарной охра-

ны запрещаются проживание, а также осуществление всех видов хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, связанных с геологическим изучением, разведкой и добычей минеральных вод, лечебных грязей, лечебных природных газов, имеющих лечебные свойства полезных ископаемых и специфических минеральных ресурсов, с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в целях организации санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации, с предупреждением и ликвидацией опасных природных явлений и техногенных процессов на данной территории.

В границах **второй зоны** округа горно-санитарной охраны **запрещается** вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом, санитарных рубок, рубок, связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом и эксплуатацией объектов капитального строительства и некапитальных объектов, в том числе линейных объектов, сооружений санаторно-курортных организаций, курортных терренкуров, рубок в целях обеспечения охраны земель сельскохозяйственного назначения, а также непосредственно связанных с созданием и развитием сферы санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации.

В границах **второй зоны** округа горно-санитарной охраны **допускается деятельность**, связанная непосредствен-

но с созданием и развитием санаторно-курортного лечения и медицинской реабилитации, а также размещение:

- зданий и сооружений, предназначенных для размещения приемного отделения или регистратуры, диагностических отделений (кабинетов) и лечебных отделений (кабинетов);

- грязелечебниц;

- бальнеологических лечебниц;

- питьевых источников (питьевых бюветов или галерей);

- зданий и сооружений, предназначенных для круглосуточного пребывания граждан;

- объектов, в том числе линейных, коммунально-бытовой, транспортной и инженерной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование объектов, указанных выше;

- строений, сооружений, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

- каптажных сооружений;

- малых архитектурных форм;

- терренкуров, павильонов для отдыха.

В границах второй зоны округа горно-санитарной охраны **также допускается:**

– строительство автомобильных дорог, за исключением автомагистралей, не допускающих загрязнение окружающей среды, природных лечебных ресурсов и не приводящих к их истощению (утрате), истощению (утрате) их лечебных свойств;

– размещение коллективных стоянок автотранспорта с соответствующей системой очистки от твердых отходов, отработанных масел и сточных вод;

– **строительство жилых домов, организация и обустройство садовых земельных участков или огородных земельных участков и размещение модульных некапитальных средств размещения (глэмпинги, кемпинги) с централизованными системами водоснабжения и канализации;**

– разведка и добыча питьевых и технических подземных вод при условии обеспечения требований в сфере охраны окружающей среды;

– строительство объектов туристской индустрии, обороны страны и безопасности государства, зданий и сооружений, необходимых для организации пограничного, таможенного и иных видов контроля в пунктах пропуска через государственную границу Российской Федерации, социально-культурного, физкультурно-спортивного назначения, которые не загрязняют окружающую среду, природные лечеб-

ные ресурсы и не приводят к их истощению (утрате), истощению (утрате) их лечебных свойств

В границах **третьей зоны** округа горно-санитарной охраны запрещается осуществление деятельности:

- по производству кокса;
- по добыче сырой нефти и (или) природного газа, включая переработку природного газа;
- по производству нефтепродуктов;
- по добыче и (или) обогащению железных руд;
- по добыче и (или) подготовке руд цветных металлов (алюминия (бокситов), меди, свинца, цинка, олова, марганца, хрома, никеля, кобальта, молибдена, титана, тантала, ванадия), руд драгоценных металлов (золота, серебра, платины), за исключением оловянных руд, титановых руд, хромовых руд, руд и песков драгоценных металлов на россыпных месторождениях;

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.