



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК
«Об оказании услуг
в сфере государственного кадастрового учета, государственной
регистрации прав и
предоставления сведений из ЕГРН»

ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ

**Информационные письма и разъяснения в сфере государственного
кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав,
материалы судебной практики**

**1. Информационное письмо Росреестра от 12.05.2021
№ 14-3515-ГЕ/2021, содержащее разъяснения по вопросу необходимости
(отсутствия таковой) получения разрешения на строительство и,
соответственно, разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении
объектов связи.**



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

12.05.2021 № 14-3515-ГЕ/21

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения копии писем Росреестра от 14.04.2021 № 14-2862-ГЕ/21 и Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России от 30.04.2021 № 18215-ВК/03 по вопросу необходимости (отсутствия таковой) получения разрешения на строительство и, соответственно, разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении объектов связи.

Приложение в электронном виде.

Г.Ю. Елизарова



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Министрой России

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

14.04.2021 № 14-2862-ГЕ/21

на № _____ от _____

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии продолжают поступать обращения физических, юридических лиц, территориальных органов Росреестра об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении антенных опор (мачт и башен) высотой от 50 до 75 метров.

Департамент разрешительной деятельности и контроля Минстроя России в письме от 09.06.2020 № 21792-ВК/03, копия которого также направлена в территориальные органы Росреестра, высказал мнение, что получение разрешения на строительство не требуется в отношении объектов связи, указанных в пункте 4.5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК), а также в случаях, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2019 № 1064 «Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство» (далее – Постановление № 1064), отметив, что положения части 17 статьи 51 ГрК не распространяются на сооружения связи – антенные опоры (мачты и башни) высотой от 50 до 75 метров.

28.11.2020 Постановление № 1064 утратило силу и вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816, которым в том числе утвержден Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, включающий, в частности, случаи строительства, реконструкции линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи.

При этом согласно статье 48.1 ГрК к особо опасным и технически сложным объектам относятся сооружения связи, являющиеся особо опасными, технически сложными в соответствии с законодательством Российской Федерации в области связи.

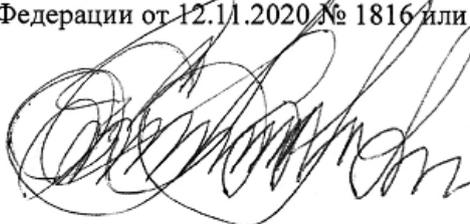
Пунктом 14.1 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» определено, что особо опасными, технически сложными сооружениями

связи являются сооружения связи, проектной документацией которых предусмотрены такие характеристики, как высота от 75 до 100 метров и (или) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли от 5 до 10 метров.

Учитывая изложенное, принимая во внимание полномочия Минстроя России, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, просим:

высказать мнение относительно необходимости (отсутствия таковой) получения разрешения на строительство, и, соответственно, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если сооружения связи – антенные опоры (мачты и башни) высотой от 50 до 75 метров - не являются особо опасными, технически сложными объектами связи (возможности применения к ним положений постановления Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816);

при необходимости, инициировать внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 или статью 51 ГрК.



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и
картографии

_____30.04.2021 № 18215-ВК/03-

На № _____ от _____

Департамент разрешительной деятельности и контроля Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 апреля 2021 г. № 14-2862-ГЕ/21 (вх. от 14 апреля 2021 г. № 39332/МС) и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

При этом считаем возможным сообщить следующее.

В связи с вступлением в силу постановления Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений 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, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»,

утрачивает силу постановление Правительства Российской Федерации от 17 августа 2019 г. № 1064 «Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство».

Вместе с тем сообщается, что в соответствии с частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ.

Согласно пункту 4.5 части 17 статьи 51 ГрК РФ, выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе в случае размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи.

Кроме того, на основании пункта 5 части 17 статьи 51 ГрК РФ, Правительством Российской Федерации установлены иные случаи, при которых не требуется получение разрешения на строительство.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816 утвержден перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, в котором перечислены случаи, когда не требуется выдача разрешения на строительство, в том числе для строительства (реконструкции) линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи.

Согласно статье 48.1 ГрК РФ, к особо опасным и технически сложным объектам относятся сооружения связи, являющиеся особо опасными, технически сложными в соответствии с законодательством Российской Федерации в области связи.

В соответствии с пунктом 14.1 статьи 2 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» особо опасные, технически сложные сооружения связи - сооружения связи, проектной документацией которых предусмотрены такие характеристики, как высота от семидесяти пяти до ста метров и (или) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли от пяти до десяти метров.

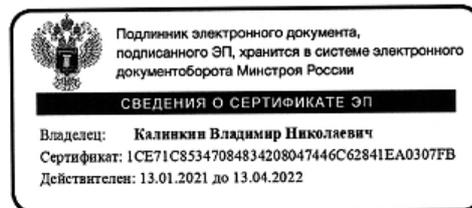
Таким образом, перечень случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство в отношении объектов связи, установлен пунктом 4.5 части 17 статьи 51 ГрК РФ и, на основании пункта 5 части 17 статьи 51 ГрК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816. Указанный перечень является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи следует учитывать, что письма Министра России и его структурных подразделений, в которых даются разъяснения по вопросам, отнесенным к установленной сфере деятельности министерства, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Директор Департамента
разрешительной деятельности и контроля

В.Н. Калинин



2. Письмо Росреестра от 14.05.2021 № 13/1-00145/21, содержащее разъяснения относительно исключения обязанности кадастрового инженера передавать в орган регистрации прав акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ.

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра, рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с подпунктом 5.26(7) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 120-ФЗ) в том числе внесено изменение в пункт 9 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) в части исключения обязанности кадастрового инженера передавать в орган регистрации прав акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ (далее – акт согласования).

Также в связи с указанным изменением подлежит отмене приказ Минэкономразвития России от 09.06.2016 № 363 «Об утверждении порядка и сроков хранения актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ, а также порядка и сроков их передачи в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости», в соответствии с которым был установлен срок передачи актов согласования - в течение тридцати рабочих дней со дня осуществления кадастрового учета земельного участка (земельных участков) в соответствии с межевым планом, содержащим электронные образы указанных документов.

Необходимо отметить, что Законом № 120-ФЗ не установлены особенности по передаче актов согласования в отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен до вступления в силу соответствующих изменений, если на дату вступления в силу Закона № 120-ФЗ не истек установленный срок их передачи.

Таким образом, по мнению Росреестра, с момента вступления в силу внесенных в пункт 9 части 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ изменений, то есть с 30.04.2021, акты согласования не подлежат передаче в орган регистрации прав независимо от даты осуществления государственного кадастрового учета земельного участка.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН

3. Информационное письмо Росреестра от 02.06.2021 № 14-4114-ГЕ/21 по вопросу изменения вида объекта недвижимости с «помещение» (с назначением – «нежилое») на «машино-место».



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

02.06.2021 № 14-4114-ГЕ/21

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу изменения вида объекта недвижимости с «помещение» (с назначением – «нежилое») на «машино-место» сообщает.

1. В силу статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) машино-место является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и государственная регистрация прав на который осуществляются в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Частями 1, 2 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу 01.01.2017, далее – Закон № 315-ФЗ) установлено следующее:

объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ, признается машино-местом;

не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ;

полученные до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества и в которых в качестве вида объекта недвижимого имущества указывается машино-место, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления;

границы указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Законом № 218-ФЗ (в редакции Закона № 315-ФЗ);

правообладатель объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, вправе подать в орган исполнительной власти, осуществляющий ведение ЕГРН, заявление об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона № 315-ФЗ).

Учитывая изложенное, принимая также во внимание статью 14 Закона № 218-ФЗ, устанавливающую заявительный порядок осуществления учетно-регистрационных действий, в целях приведения вида объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, в соответствие с требованиями Закона № 218-ФЗ, на наш взгляд:

1) правообладатель объекта недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места, но права на него зарегистрированы как на иной объект недвижимости (например, на помещение), вправе обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением, форма которого утверждена приложением № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 (далее – Заявление). В этом случае:

представление в орган регистрации прав технического плана не требуется; в Заявлении необходимо:

- выбрать в реквизите 5 «В части государственного кадастрового учета осуществить:» – «учет изменений в связи с:» – «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства»;

- указать в реквизите 14 «Примечание», что основанием для осуществления учетных действий является часть 2 статьи 6 Закона № 315-ФЗ;

в записи реестра объектов недвижимости ЕГРН об объекте недвижимости, в отношении которого принято решение об осуществлении государственного кадастрового учета изменений его вида с «помещение» на «машино-место», в качестве документов-оснований указываются реквизиты Заявления, а также соответствующая норма федерального закона;

2) с целью принятия решения о возможности государственного кадастрового учета изменения вида объекта недвижимости на вид «машино-место» государственный регистратор прав должен самостоятельно провести анализ содержащихся в реестровом деле этого объекта недвижимости документов, иной имеющейся в распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости, при необходимости, направить соответствующий запрос в орган технического учета и технической инвентаризации, орган государственной власти (местного самоуправления), в том числе с целью получения проектной (разрешительной) документации в отношении соответствующего объекта недвижимости, по результатам которого установить наличие (отсутствие) соответствия заявленного к государственному кадастровому учету объекта недвижимости характеристикам машино-места.

2. В силу части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ документом-основанием для постановки на государственный кадастровый учет машино-места с 01.01.2017 является технический план, форма и требования к подготовке которого, а также состав содержащихся в нем сведений утверждены действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Форма, Требования).

Согласно пункту 21 Требования, технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схема, необходимая для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, в соответствии с приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 размещена на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Сайт) во вкладке «XML-схемы» подраздела «Государственная регистрация прав и кадастровый учет недвижимости» раздела «Физическим лицам».

При этом, учитывая пункт 5 приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163, территориальными органами Росреестра, указанными в его пункте 3, до момента начала эксплуатации ими федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ФГИС ЕГРН) применялись положения приказа Росреестра от 25.06.2015 № П/338, в соответствии с которым ранее на Сайте были размещены в том числе XML-схемы, использовавшиеся для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронного документа.

В этой связи в целях подготовки прилагаемого к заявлению об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении машино-места технического плана, поступавшего на рассмотрение в территориальный орган Росреестра до момента начала эксплуатации им ФГИС ЕГРН, было рекомендовано для описания характеристик машино-места использовать XML-схему для подготовки технического плана помещения, размещенную на Сайте в соответствии с приказом Росреестра от 25.06.2015 № П/338, в которой, в частности, в качестве назначения помещения указывать «нежилое», в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» указывать, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости – машино-места.

В мае 2017 г. протоколом селекторного совещания по вопросам повышения качества данных ЕГРН от 17.05.2017 № ГЕ/12-ПР филиалам ФГБУ «ФКП Росреестра» было поручено: промаркировать сведения, внесенные с 01.01.2017 в ЕГРН (унаследованные информационные системы) в отношении машино-мест, осуществлять данные действия на постоянной основе.

Учитывая изложенное, вид объекта недвижимости, имеющего признаки (характеристики) машино-места, постановка на государственный кадастровый учет которого осуществлена после 01.01.2017, в отношении которого в ФГИС ЕГРН содержатся сведения о виде – «помещение», назначении – «нежилое», при наличии в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, представленного для постановки указанного объекта недвижимости на государственный кадастровый учет, информации о том, что такой технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости – машино-места, может быть изменен на вид – «машино-место» без представления его правообладателем заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий.



Г.Ю. Елизарова

4. Информационное письмо Управления Росреестра по Новосибирской области от 28.05.2021 № 01-01-54-4027/21@ об изменении законодательства.

Информируем Вас о том, что с 30.04.2021 (за исключением отдельных положений, вступающих в силу по истечении 180 дней после дня официального опубликования, и с 1 января 2023 года) вступил в силу Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 120-ФЗ).

Законом 120-ФЗ вносятся масштабные поправки в нормативные правовые акты, в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре), Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Многие вопросы по реализации новых положений законодательства требуют дополнительной проработки и получения разъяснений Росреестра. После получения соответствующих разъяснений информация о применении положений Закона о регистрации в редакции Закона № 120-ФЗ будет направлена в Ваш адрес дополнительно.

Доводим до Вашего сведения и учета в работе основные изменения и дополнения в положения законодательства, вступившие в силу с 30.04.2021.

I. Закон о регистрации

1. Закон о регистрации дополнен статьей 3.1, которой определены отдельные полномочия в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав федерального государственного бюджетного учреждения, подведомственного федеральному органу исполнительной власти, указанному в части 1 статьи 3 Закона о регистрации.

2. Часть 2 статьи 8 дополнена положениями, что основные сведения об объекте недвижимости вносятся в кадастр недвижимости на основании документов, указанных в пунктах 7, 7.2 - 7.4 части 2 статьи 14 Закона о регистрации, т.е. на основании межевого и технического планов, карта-плана территории, акта обследования.

3. В части 3 статьи 8 указано, что дополнительные сведения об объекте недвижимости могут изменяться в порядке государственного кадастрового учета в случаях, предусмотренных Законом о регистрации.

4. С учетом взаимосвязанных положений статьи 8 и статьи 13 Закона о регистрации, также внесены дополнения в пункт 1 статьи 13, а именно:

«1. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) осуществляется органом регистрации прав:

1) в результате государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и (или) государственной регистрации прав (далее – ГРП) - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и, если иное не предусмотрено

федеральным законом, дополнительных сведений об объекте недвижимости, указанных в пункте 4 части 5 статьи 8 настоящего Федерального закона, а также сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации».

5. Часть 2 статьи 14 «Основания для осуществления ГКУ и ГРП» дополнена новыми пунктами 5.1, 7.2-7.4:

«5.1) решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с такими исполнительными листами;

7.2) утвержденная карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

7.3) технический план (при ГКУ и ГРП либо при ГКУ в связи с созданием в результате строительства или изменением в результате реконструкции зданий, сооружений, если иное не установлено настоящим Федеральным законом; при ГКУ и ГРП в отношении объектов незавершенного строительства; при ГКУ и ГРП в отношении помещений или машино-мест в здании, сооружении; при ГКУ помещений или машино-мест в здании, сооружении);

7.4) акт обследования (при ГКУ и ГРП прекращения прав либо при ГКУ в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения или машино-места).».

6. Пункт 2 части 2 статьи 14 изложен в новой редакции, дополненной случаями представления межевого плана:

«7) межевой план (при ГКУ образуемых земельных участков, ГКУ в связи с образованием части земельного участка (за исключением случая, предусмотренного частью 1 статьи 44 Закона о регистрации), ГКУ в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 43 Закона о регистрации).».

7. Внесены изменения и дополнения в часть 5 статьи 14 относительно случаев осуществления ГКУ без одновременной ГРП, а именно:

1) пункт 1 изложен в новой редакции: «связи с созданием или реконструкцией объекта недвижимости (за исключением случаев, если в результате реконструкции объекта недвижимости образованы новые объекты недвижимости) на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 настоящего Федерального закона»;

2) в пункт 9 добавлены положения, исключаящие применение данного пункта при ГКУ без ГРП, а именно: «в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением земельных участков, в отношении которых непосредственно после образования

возникают права или ограничения прав, обременения объекта недвижимости, подлежащие государственной регистрации»;

3) пунктом 12 закреплен новый случай осуществления ГКУ без одновременной ГРП: «в связи с выбором правообладателем земельного участка, здания или сооружения вида разрешенного использования такого объекта недвижимости в случае, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования земельного участка, здания или сооружения».

8. В статье 15 расширен круг лиц, которые могут обращаться с заявлениями об осуществлении ГКУ и (или) ГРП.

9. Пункт 34 статьи 26, содержащий одно из оснований для приостановления, изложен в новой редакции:

«34. жилое помещение не изолировано и не обособлено или нежилое помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении».

10. Часть 1 статьи 40 дополнена положением, устанавливающим еще одно исключение из требования об обязательности одновременности ГКУ и (или) ГРП заявителя на такой земельный участок при обращении за ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства, а именно случай, если права на такой земельный участок, ограничения прав или обременения земельного участка не подлежат государственной регистрации в соответствии с законом.

11. Новой частью 2.1 статьи 40 установлено, что истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для цели строительства объекта недвижимости, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не является основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП на создаваемый на таком земельном участке объект незавершенного строительства, разрешение на строительство которого на момент представления документов для ГКУ и (или) ГРП является действующим.

12. Частью 6.1, 6.2 статьи 40 введены новые положения относительно ГКУ многоквартирного дома (далее – МКД), ГКУ помещений в нежилом здании, сооружении в связи с изменением параметров в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений, или в связи с произведенными изменениями помещений:

«6.1. ГКУ МКД в связи с изменением его параметров в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений осуществляется соответственно на основании заявления представителя собственников помещений в МКД, уполномоченного на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания собственников помещений в МКД, либо лица, осуществившего перепланировку помещений, повлекшую за собой изменение характеристик МКД.»

«6.2. Если помещения и (или) машино-места в нежилом здании, сооружении принадлежат на праве собственности разным лицам, ГКУ таких здания, сооружения в связи с изменением параметров таких здания,

сооружения в результате реконструкции или в связи с произведенными изменениями помещений, если такие изменения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не являются реконструкцией здания, сооружения, осуществляется на основании заявления представителя собственников помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении, уполномоченного на подачу такого заявления решением общего собрания указанных собственников, если помещения и (или) машино-места в указанных здании, сооружении принадлежат на праве частной собственности нескольким лицам, либо на основании заявления лица, осуществившего соответствующее изменение помещений, при наличии согласия на подачу такого заявления всех собственников помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении.».

13. Введены новые положения относительно осуществления органом регистрации прав определенных учетно-регистрационных действий при проведении ГРП (часть 7.1, 7.2 статьи 40):

«7.1. После ГРП собственности на здание, сооружение допускается снятие с учета всех помещений и (или) машино-мест, расположенных в таких здании, сооружении, на основании заявления собственника здания, сооружения. При этом представление акта обследования, предусмотренного пунктом 7.2 части 2 статьи 14 настоящего Федерального закона, не требуется.».

«7.2. При ГРП собственности на квартиру орган регистрации прав одновременно снимает с ГКУ комнаты в такой квартире и осуществляет государственную регистрацию прекращения прав на комнаты без соответствующего заявления.».

14. Частью 7.3 статьи 40 установлен перечень заявителей, которые могут обратиться с заявлением о ГКУ здания, сооружения в связи с прекращением существования всех расположенных в них помещений, принадлежащих разным лицам:

«7.3. Если помещения и (или) машино-места в здании, сооружении принадлежат на праве собственности разным лицам, ГКУ таких здания, сооружения в связи с прекращением существования всех расположенных в них помещений и (или) машино-мест осуществляется на основании заявления представителя собственников помещений и (или) машино-мест в соответствующих здании, сооружении, уполномоченного на подачу такого заявления собственниками помещений и (или) машино-мест, об осуществлении ГКУ и государственной регистрации прекращения прав в связи с прекращением существования всех данных помещений или машино-мест.».

15. Часть 8 статьи 41 дополнена документами-основаниями, необходимыми для осуществления ГКУ и ГРП при образовании объекта недвижимости, а именно пунктами 7-16:

«7) схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденная в порядке, установленном

Земельным кодексом Российской Федерации, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

8) решение о безвозмездной передаче земельного участка, находящегося в федеральной собственности и подлежащего образованию, в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность;

9) правоустанавливающий документ на исходный или измененный объект недвижимости, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в ЕГРН;

10) письменное согласие третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта недвижимости является обязательным в соответствии с федеральным законом;

11) проект межевания территории в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации;

12) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте, если образование земельного участка осуществляется в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

13) проектная документация лесных участков, если образование земельных участков осуществлено в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, установленных федеральным законом;

14) проект межевания земельного участка или земельных участков, утвержденный решением общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения либо утвержденный собственником земельной доли или земельных долей;

15) перечень договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в МКД и (или) ином объекте недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, - при разделе земельного участка в соответствии с частью 2.1 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

16) иной документ, на основании которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется образование земельных участков и иных объектов недвижимости.».

16. Новой частью 18 статьи 41 установлены сроки снятия с ГКУ земельных участков, которые образованы путем перераспределения земель

или земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения органа государственной власти (далее – ОГВ) или органа местного самоуправления (далее – ОМС) об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия ОГВ или ОМС на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и права на которые не зарегистрированы в ЕГРН:

1) по истечении трех лет со дня осуществления их ГКУ по решению государственного регистратора прав;

2) до истечения трех лет со дня осуществления их ГКУ по заявлению лица, на основании заявления которого ГКУ таких земельных участков был осуществлен, либо по заявлению любого лица на основании решения суда.

17. Частью 19 статьи 41 установлена обязательная одновременность осуществления учетных действий:

«19. Снятие с ГКУ и при наличии зарегистрированных прав государственная регистрация прекращения прав на исходные земельные участки, права на которые прекращаются в связи с образованием из них земельных участков путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляются только одновременно с осуществлением ГРП на земельные участки, образованные на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка либо согласия ОГВ или ОМС на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.»

18. В часть 2 статьи 43, устанавливающей одновременность внесения изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ (частей границ) и площади смежных земельных участков без представления дополнительных заявлений, в случае, если при ГКУ в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение соответствующих изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, а также определяющей, что в указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, добавлено новое предложение относительно применения вышеуказанных положений также в случае, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка:

«2. Если при ГКУ в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ

других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением ГКУ вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о ГКУ изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Правила настоящей части применяются также в случае, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка.».

19. Статья 43 дополнена новой частью 2.1 следующего содержания:

«2.1. Уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, осуществляется на основании заявления лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ, либо указанного в статье 15 настоящего Федерального закона лица, заинтересованного в ГКУ и (или) ГРП на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, а также необходимых для таких ГКУ и (или) ГРП документов. В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.».

20. Статьей 44 установлены случаи, когда возможна государственная регистрация договора аренды части объекта недвижимости без предоставления технического плана, подготовленного в связи с образованием такой части:

1) Для ГКУ части земельного участка или здания, сооружения, помещения и государственной регистрации обременения соответствующих здания, сооружения, помещения, если соответствующая часть ранее была снята с ГКУ в связи с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующих здания, сооружения, помещения, по заявлению заявителя орган регистрации прав использует межевой план или технический план, представлявшийся ранее в отношении указанных части земельного участка, здания, сооружения, помещения, если не изменилось

местоположение границ указанных части земельного участка или части здания, сооружения, помещения.

Такое заявление в произвольной форме может быть приложено к заявлению о регистрации сделки либо в графе «Примечание» заявления о регистрации договора аренды заявителем может быть изложена просьба использования ранее представленного технического плана. В заявлении/примечании об использовании технического плана должен быть указан номер соответствующей заявки о ГКУ части объекта недвижимости либо номер регистрации договора аренды, при регистрации которого осуществлен ГКУ части объекта.

2) Если в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании, сооружении, и на ГРП представлен договор аренды здания, сооружения, предусматривающий право пользования (владения и пользования) частью здания, сооружения, представляющей собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), здания, сооружения, орган регистрации прав обеспечивает ГКУ части здания, сооружения без представления соответствующего технического плана.

До получения разъяснений Росреестра по указанной ситуации Управлением принято решение: если на учете в здании стоят помещения, передаваемые в аренду в качестве части здания, соответствующие вышеуказанным критериям, технический план также не требуется.

3) Если в аренду передается часть земельного участка, здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в ЕГРН, в частности подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), ГКУ такой части земельного участка, здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть земельного участка, здания или сооружения. Если в аренду передается часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места и вместе с заявлением о ГРП и прилагаемыми к нему документами не представлен межевой план, технический план в отношении части таких объектов недвижимости, ГКУ данной части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, за исключением случая, предусмотренного частью 2 статьи 44 Закона о регистрации (т.е. за исключением вышеописанных случаев, указанных в подпункте 1 и подпункте 2 пункта 20, когда ГКУ передаваемой в аренду части осуществляется органом регистрации прав), не осуществляется, договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости.

21. Часть 4 статьи 44 изложена в новой редакции:

«4. Государственная регистрация сервитута, предусматривающего право ограниченного пользования частью земельного участка, осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в ЕГРН,

или одновременно с ГКУ такой части, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 статьи 14 настоящего Федерального закона.».

22. Частью 4 статьи 58 установлены случаи, при которых при представлении в орган регистрации прав решения суда, указывающего на необходимость осуществления ГКУ, или если решением суда разрешен спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не требуется представление межевого плана или технического плана либо акта обследования:

«4. В случае, если необходимость осуществления ГКУ установлена решением суда и такое решение суда либо решение суда, разрешившее спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не обязывающее орган регистрации прав осуществить ГКУ, содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также соответствует методам их определения, установленным органом нормативно-правового регулирования, представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется.».

23. Новой частью 5 статьи 58 закреплено, что вступившее в законную силу решение суда о сносе самовольной постройки является основанием для подготовки после сноса такой постройки акта обследования здания или сооружения, снятия таких здания, сооружения и (или) помещений, машино-мест в них, объекта незавершенного строительства с кадастрового учета и государственной регистрации прекращения права собственности на них.

24. Установлено, что решение суда, предусматривающее снос части самовольной постройки или необходимость ее реконструкции, является основанием для подготовки технического плана в связи с изменением основных характеристик и осуществления ГКУ в связи с такими изменениями (часть 6 статьи 58).

25. Частью 7 статьи 58 предусмотрено, что для снятия с ГКУ здания, сооружения, объекта незавершенного строительства не требуется представление акта обследования в случае, если решение суда устанавливает отсутствие существования объекта недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН.

26. Новой частью 8 статьи 58 закреплено, что снятие с ГКУ с одновременным прекращением прав на объект, в отношении которого решением суда установлено, что такой объект не является объектом недвижимости, осуществляется только на основании такого решения суда, без представления каких либо иных документов ведения о котором внесены в ЕГРН.

27. Частью 9 статьей 58 установлен перечень лиц, которые вправе

обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением в случаях, указанных в частях 5-8 статьи 58 Закона о регистрации:

«9. С заявлениями об осуществлении ГКУ и (или) ГРП в случаях, указанных в частях 5 - 8 настоящей статьи, вправе обратиться:

1) правообладатель земельного участка, на котором расположены соответствующие объекты;

2) правообладатель соответствующих объектов;

3) уполномоченные ОГВ или ОМС по месту нахождения соответствующих объектов.».

28. Статья 60 дополнена частью 12 следующего содержания:

«12. При изъятии для государственных или муниципальных нужд одного или нескольких земельных участков, образованных на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в результате преобразования исходного земельного участка, по заявлению ОГВ, ОМС или организации, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд, одновременно осуществляется ГРП:

1) правообладателя исходного земельного участка на образованный земельный участок, право на который возникает у такого правообладателя;

2) Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, если решение об изъятии было принято по инициативе ОГВ или ОМС либо организации, которая подала ходатайство об изъятии. При этом осуществление государственной регистрации права правообладателя исходного земельного участка на такие образованные земельные участки не требуется.».

29. В часть 1 статьи 62 внесены изменения: установлено, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждением, указанным в части 1 статьи 3.1 Закона о регистрации.

30. Частью 15.1 статьи 62 определен перечень лиц, которые вправе получить копии актов согласования местоположения границ земельных участков, содержащихся в межевом плане:

«15. Сведения в виде копии содержащегося в межевом плане акта согласования местоположения границ земельных участков предоставляются по запросу правообладателей земельных участков, чьи личные подписи в нем содержатся, их представителей, а также лиц, к которым права на соответствующие земельные участки перешли в порядке универсального правопреемства.».

31. В части 19, 20 статьи 63 внесены изменения относительно предоставления аналитической информации. При этом установлено, что такая информация предоставляется федеральным государственным бюджетным учреждением, указанным в части 1 статьи 3.1 Закона о регистрации.

32. Статья 62 дополнена новым пунктом 23:

«23. Информация о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров, полученная на основе сведений, содержащихся в ЕГРН (далее - информация о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров), предоставляется саморегулируемым организациям кадастровых инженеров. Состав информации о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров и порядок ее предоставления устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

33. В часть 1 статьи 70 добавлен новый пункт, предусматривающий еще один случай снятия с учета части земельного участка, сведения о которой внесены в соответствии с Законом о кадастре до 1 января 2013 года в связи с наличием на соответствующем земельном участке объекта незавершенного строительства:

«1. Орган регистрации прав снимает с учета часть земельного участка, сведения о которой внесены в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» до 1 января 2013 года в связи с наличием на соответствующем земельном участке объекта незавершенного строительства, в случае:

3) поступления заявления собственника земельного участка о снятии с учета части земельного участка, образованной в связи с наличием на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и отсутствия в ЕГРН сведений о расположении таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на данном земельном участке.»

34. Статья 70 дополнена новой частью 1.1, устанавливающей возможность и случаи снятия с ГКУ части земельного участка, сведения о которых носят временный характер:

«1.1. Части земельного участка, ГКУ которых осуществлен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, сведения о которых носят временный характер, могут быть сняты с ГКУ (за исключением частей земельных участков, образованных в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории):

1) по истечении пяти лет со дня ГКУ таких частей по решению органа регистрации прав;

2) до истечения пяти лет со дня ГКУ таких частей на основании заявлений правообладателей земельных участков или лиц, в пользу которых установлены ограничения прав или обременения объектов недвижимости, в связи с возникновением которых был осуществлен ГКУ таких частей земельного участка.»

35. Новой частью 2.1 статьи 70 установлен перечень лиц и порядок обращения за ГКУ помещений и (или) машино-мест, расположенных в нежилом здании, сооружении, которые поставлены на ГКУ до 01.01.2017, и в отношении которых нет зарегистрированных прав:

«2.1. При отсутствии ГРП собственности на нежилое здание, сооружение, ГКУ которых осуществлен до 1 января 2017 года, ГКУ всех помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении может осуществляться на основании заявления застройщика или лица, уполномоченного в порядке, установленном законом, собственниками указанных помещений и (или) машино-мест, лицами, права которых на данные помещения и (или) машино-места возникают, в том числе участниками долевого строительства, и на основании технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для ГКУ указанных помещений и (или) машино-мест.»

36. Статья 70 дополнена новыми частями 15-22 устанавливающими особенности ГКУ и (или) ГРП на помещение (помещения), машино-место (машино-места) МКД, а также помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД в том числе,

установлено назначение здания с видом разрешенного использования «общежитие» - «нежилое»,

порядок внесения сведений в ЕГРН при изменении наименования здания, сооружения,

порядок исключения из ЕГРН сведений в отношении объектов, не являются объектами недвижимого имущества:

«15. ГКУ и (или) ГРП на помещение (помещения) или машино-место (машино-места) в МКД могут осуществляться при отсутствии в ЕГРН сведений о таком МКД в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона был осуществлен ГКУ хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места, расположенных в таком МКД, или если ГКУ такого МКД был осуществлен без ГКУ помещений или машино-мест в нем. Условие, предусмотренное настоящей частью, не распространяется на МКД, введенные в эксплуатацию с 13 июля 2015 года.»

«16. ГКУ расположенных в МКД, указанном в части 15 настоящей статьи, помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, осуществляется одновременно с ГКУ такого МКД. ГКУ такого МКД осуществляется на основании заявления и необходимых для осуществления ГКУ документов (разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и соответствующего технического плана), представленных ОГВ или ОМС, выдавшими разрешение на ввод такого МКД в эксплуатацию, застройщиком, собственником жилого помещения или машино-места либо представителем собственников, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, или участником долевого строительства. В случае, если застройщиком, собственником жилого помещения или машино-места либо представителем таких собственников, уполномоченным решением общего собрания указанных собственников, или участником долевого строительства в орган регистрации прав не представлено разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, орган регистрации прав получает такое разрешение путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого

государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства.».

«17. При внесении в ЕГРН сведений о здании с видом разрешенного использования «общежитие» в кадастре недвижимости указывается назначение такого здания – «нежилое».».

«18. При представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника здания, сооружения, либо его законным представителем заявления о внесении в ЕГРН сведений о наименовании данных здания, сооружения или помещения либо об изменении такого наименования (если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения) такие сведения вносятся в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления. При этом такие сведения в данном заявлении должны быть указаны в отношении:

1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

3) автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.».

«19. Сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.».

«20. В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации объекты, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не являются объектами недвижимого имущества (в том числе в связи с исключением таких объектов из числа недвижимых вещей в соответствии с внесением изменений в федеральный закон) и (или) не подлежат государственному учету в соответствии с правилами, установленными настоящим Федеральным законом (до 1 января 2017 года не подлежали государственному учету в соответствии с правилами, предусмотренными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года), записи о таких объектах и правах на них исключаются из ЕГРН по заявлению лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника (обладателя иных вещных прав) такого объекта, или по заявлению собственника земельного участка, на

котором расположен такой объект, если в ЕГРН права на указанный объект не зарегистрированы. Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает необходимую для принятия решения об исключении из ЕГРН таких записей информацию (документы) у органа или организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, осуществивших государственный технический учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, или у организации, осуществляющей хранение документов, указанных в части 2.1 статьи 45 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в отношении объектов, ранее включенных в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в соответствии с частью 3 статьи 45 указанного Федерального закона.».

«21. До 2022 года ГКУ в отношении объектов недвижимости, подлежащих передаче в собственность акционерного общества «Почта России» в качестве дополнительного вклада в уставный капитал в соответствии с Федеральным законом от 29 июня 2018 года № 171-ФЗ «Об особенностях реорганизации федерального государственного унитарного предприятия «Почта России», основах деятельности акционерного общества «Почта России» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», осуществляется на основании заявления, представленного уполномоченным акционерным обществом «Почта России» лицом, декларации об объекте недвижимости и межевого плана или технического плана, подготовленных в том числе на основании такой декларации.».

«22. В случае, если в отношении жилого дома или садового дома, созданных на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, до дня вступления в силу Федерального закона от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» осуществлен ГКУ, ГРП на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом осуществляется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости. В случае, если право заявителя на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, представление правоустанавливающего документа на такой земельный участок не требуется. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.».

II. Закон о кадастре

1. Из статьи 29.1 исключена обязанность кадастровых инженеров передавать на хранение в органы регистрации прав акты согласования местоположения границ земельных участков.

2. Статья 36 дополнена частью 2.1, согласно которой договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона о кадастре, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона о кадастре, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом о регистрации, в указанных в данной части случаях.

III. ЗК РФ

1. Пункт 1 статьи 11.7 дополнен новыми положениями, а именно:

«1. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.»

2. Статья 11.8 дополнена пунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1. В случае образования земельного участка в результате раздела находящегося в залоге земельного участка, предоставленного для строительства (создания) МКД и (или) иного объекта недвижимости и используемого на основании договора аренды или договора безвозмездного пользования, залог на измененный земельный участок сохраняется до заключения договора аренды или договора безвозмездного пользования в отношении образуемого земельного участка, на котором строится (создается) либо построен (создан) МКД и (или) иной объект недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, за исключением случаев, если в соответствии с законом залог на образуемый земельный участок не устанавливается в связи с его прекращением одновременно с осуществлением ГКУ МКД и (или) иного объекта недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства. Действие положений настоящего пункта также распространяется на случаи, если в результате раздела такого исходного земельного участка образуется несколько земельных участков, на которых строятся (создаются) либо построены (созданы) МКД и (или) иные объекты недвижимости, для

строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства.».

3. В подпункт 12 пункта 9 статьи 39.15 внесены изменения, устанавливающие указание в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка возможность обращения за ГКУ, а также ГРП государственной и муниципальной собственности в отношении испрашиваемого земельного участка не только заявителя, а также кадастрового инженера:

«9. В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

12) 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».

4. В пункт 5 статьи 39.26 внесены дополнения, устанавливающие возможность обращения с заявлением на ГКУ части земельного участка для последующего заключения соглашения об установлении сервитута кадастрового инженера, если в договоре подряда на выполнение кадастровых работ предусмотрены такие полномочия:

«5. Лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления ГКУ сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и обращается за осуществлением ГКУ указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в отношении всего земельного участка, а также случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 настоящего Кодекса. ГКУ указанной части земельного участка может осуществляться на основании заявления кадастрового инженера без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа в случае, если такие полномочия кадастрового инженера предусмотрены договором подряда на выполнение кадастровых работ в связи с образованием указанной части земельного участка.».

5. Пункт 12 статьи 39.29 изложен в новой редакции:

«12. Отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях ГКУ земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель, и обращается с заявлением о ГКУ такого земельного участка. При этом

земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).».

IV. ЖК РФ

1. Часть 2 статьи 44 дополнена пунктом 3.6, устанавливающим дополнительные полномочия общего собрания собственников помещений в МКД:

«2. К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся:

3.6) принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в МКД на подачу заявления о ГКУ и (или) ГРП на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в МКД, заявления о ГКУ МКД в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений».

5. Протокол совместного совещания Управления Росреестра по Новосибирской области, филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области, кадастровых инженеров от 23.04.2021.

ПРОТОКОЛ

СОВМЕСТНОГО СОВЕЩАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, ФИЛИАЛА ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

Новосибирск

23 апреля 2021

Председатель:

Ивчатова Н.С. заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление)

Присутствовали:

Зайцева Н.В. заместитель руководителя Управления

Макаренко О.Ю. заместитель директора – главный технолог филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области (далее – Филиал)

Илькунова И.В. начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 6 Управления

Крутова Н.А. начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 3 Управления

Тарасова С.В. начальник отдела правового обеспечения Управления

Акаева И.О. заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления

Гуляева С.А. заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости № 1 Управления

Деревщикова И.В.	заместитель начальника отдела землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Управления
Крылов Д.А.	директор саморегулируемой организации кадастровых инженеров «Объединение кадастровых инженеров Сибири» (далее – СРО «ОКИС»)
Меркулова Е.В.	заместитель директора СРО «ОКИС»
Полковникова В.С.	главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения Управления
Романова М.С.	кадастровый инженер (очное участие)
Кадастровые инженеры	участие в формате аудио-конференции

I. О повышении качества подготовки кадастровыми инженерами технической документации в целях снижения количества принимаемых государственными регистраторами прав решений о приостановлении (отказе) в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Слушали: Н.С. Ивчатову, Н.В. Зайцеву, О.Ю. Макаренко

Решили:

В целях сокращения доли приостановлений и отказов при осуществлении учетно – регистрационных действий руководителем Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии О.А. Скуфинским поручено руководителям территориальных органов Росреестра взять под личный контроль снижение количества и обоснованность принимаемых государственными регистраторами прав решений о приостановлении (отказе) осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее – ГКУ и (или) ГРП).

В рамках исполнения данного поручения территориальным органам Росреестра необходимо обеспечить мониторинг принимаемых решений о приостановлении (отказе) в осуществлении ГКУ и (или) ГРП и направлять два раза в месяц соответствующую информацию по установленной форме в Росреестр.

Наибольшее количество приостановлений (отказов) в осуществлении ГКУ, ГКУ и ГРП («единая процедура») связаны с качеством подготовки

кадастровыми инженерами технической документации, а именно с несоблюдением требований действующего законодательства при оформлении технических и межевых планов, актов обследования, что в свою очередь приводит к принятию соответствующего решения.

Управлением Росреестра по Новосибирской области ежеквартально осуществляется обобщение ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке технической документации, которые явились причинами принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении (далее – Обобщение) и направление информации в саморегулируемые организации кадастровых инженеров (далее – СРО) для проведения методической работы, надзорных мероприятий.

За период 4 квартал 2020 - 1 квартал 2021 Управлением выявлено около 400 ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке технической документации, информация о которых направлялась в СРО в Обобщениях. При этом отмечаем, что сбор информации осуществляется ручным способом, в Обобщение не включаются ошибки, которые на период подготовки данной информации устранены, т.е. включаются только ошибки, допущенные кадастровыми инженерами в технической документации, по действующим на момент подготовки Обобщения приостановлениям.

Среди всех выявленных ошибок, допущенных кадастровыми инженерами, наиболее часто допускаемыми являются следующие.

1. При подготовке межевого плана:

1) Неверное указание кадастрового квартала при уточнении границ земельного участка. Необходимо указывать фактический кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок. В случае, если земельный участок пересекает несколько кадастровых кварталов, то необходимо указывать, например: 54:19:000000:117.

2) Неверное указание вида разрешенного использования земельного участка при его преобразовании путем раздела, выдела, перераспределения.

В соответствии с п.3 ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п.3 ст.11.2 ЗК РФ).

Согласно п.51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (далее – Требования №921), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

С учетом позиции, изложенной Минэкономразвития России в письмах от 21.08.2018 №ОГ-Д23-8528, от 26.10.2018 №Д23и, возможно сделать следующие выводы:

вид разрешенного использования образуемого земельного участка и категория земель, к которой он отнесен, могут отличаться от вида разрешенного использования и категории земель исходного земельного участка только в случае, если федеральным законом предусмотрен порядок определения указанных характеристик земельного участка, отличный от предусмотренного п.3 ст.11.2 ЗК РФ;

вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать виду разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, в том числе в случае, если образуемые земельные участки располагаются в границах территории, для которой установлен градостроительный регламент, а также в том случае, если данный вид разрешенного использования не предусмотрен градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

Согласно позиции Росреестра, изложенной в письмах от 20.05.2015 №14-05723/15, от 23.09.2015 №14-09221/15, основанной на ч.3 ст.36, ч.2, 4 ст.37 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Таким образом, Росреестр делает вывод, что наличие утвержденных правил землепользования и застройки можно отнести к исключениям, установленным федеральным законом, и вид разрешенного использования вновь образованных земельных участков может соответствовать виду разрешенного использования, установленному согласно градостроительному регламенту для соответствующей территориальной зоны.

С учетом изложенного, вид разрешенного использования образуемых земельных участков может:

- соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка, в том числе, если данный вид разрешенного использования не предусмотрен градостроительным регламентом

соответствующей территориальной зоны. В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» следует делать ссылку о том, что вид разрешенного использования земельного участка определен в соответствии с п.3 ст.11.2 ЗК РФ;

- если образуемый земельный участок относится к территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может быть определен виду разрешенного использования, установленному согласно градостроительному регламенту для соответствующей территориальной зоны. При этом к образованному земельному участку подлежат применению требования, установленные градостроительным регламентом.

3) Указание минимальной и максимальной площади земельного участка без учета требований к такой площади;

4) При уточнении границ многоконтурного земельного участка неверное указание номеров контура;

5) Границы земельного участка, в отношении которого были проведены кадастровые работы, пересекают границы или смежного земельного участка, или муниципального образования;

6) При уточнении границ земельного участка к межевому плану не приложены документы, подтверждающие нахождение границ уточняемого земельного участка на местности 15 и более лет.

Относительно обоснования существования границ уточняемого земельного участка на местности 15 и более лет сообщаем.

В протоколе рабочей группы Управления по рассмотрению проблемных вопросов по осуществлению государственного кадастрового учета, типовых ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технической документации, от 15.05.2018 №7 подробно изложена позиция Филиала и Управления по обозначенной теме. Филиал и Управление в указанном вопросе руководствуется разъяснениями, изложенными в информационных письмах Минэкономразвития Российской Федерации от 02.03.2018 № Д23и-1077, от 19.05.2014 г. № ОГ-Д23-3716, от 27.04.2017 г. № ОГ-Д23-4928.

Местоположение границ земельного участка при их уточнении согласно ч. 10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и п. 70 Требований №921, определяется:

исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок;

исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (при отсутствии документа, подтверждающего право на земельный участок);

в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории (в случае отсутствия в указанных выше документах сведений о местоположении границ земельного участка);

в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке).

Таким образом, уточненное местоположение границ земельного участка и, соответственно, изменение его площади должны подтверждаться соответствующими документами или при их отсутствии их существованием на местности пятнадцать и более лет и закреплением с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения.

Соответственно, кадастровый инженер, выполняя кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельного участка, должен руководствоваться документами, указанными в ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации.

Согласно п. 70 Требований №921 выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите «1» раздела «Исходные данные».

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например: сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Необходимо отметить, что в ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации не установлены порядок и перечень документов, позволяющих подтвердить существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет.

В связи с этим, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, такими документами могут быть любые документы, изданные уполномоченным органом (организацией), отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания, и подтверждающие фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В частности, в качестве вышеуказанных документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет, могут быть использованы ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации; материалы межевых (землеустроительных) дел из государственного фонда данных; материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых, сельских органах местной администрации; документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов); проекты организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения; и иные документы.

При этом в случае отсутствия указанных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации документов или отсутствия в таких документах сведений, позволяющих определить местоположение уточняемых границ земельного участка, согласно п. 70 Требований №921 их местоположение определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В данном случае согласно п. 70 Требований №921 в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

Таким образом, местоположение уточняемых границ земельного участка должно быть обосновано, существование земельного участка в таких границах на местности пятнадцать и более лет должно быть подтверждено соответствующими документами.

2. При подготовке технического плана:

1) Нарушение п. 20 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования №953). Технический план подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, тогда как требованиями

действующего законодательства предусмотрена необходимость подготовки технического плана на основании проектной документации;

2) В отношении объекта незавершенного строительства в техническом плане не указывается проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства (подп. 15 п. 43 Требований №953);

3) В техническом плане указан вид объекта капитального строительства, который не является таковым, например, указан индивидуальный жилой дом, а при проведении государственного земельного надзора установлено возведение здания шиномонтажа;

4) При подготовке технического плана для ГКУ помещения не указан кадастровый номер родительского объекта – здания;

5) В техническом плане в разделе «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» неверно заполняется строка «Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место», а именно: указывается значение отметки уровня земли. Графическая часть технического плана «План этажа (этажей)» также содержит значение отметки уровня земли.

Согласно п. 41 Требований №953 разделы «Характеристики объекта недвижимости», «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении», за исключением сведений о площади здания, помещения, машино-места и площади застройки сооружения, заполняются в соответствии с документами, указанными в пункте 20 Требований №953. Площадь здания, помещения, площадь застройки сооружения определяется в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения или помещения, установленными на основании ч. 13 ст. 24 Закона о регистрации.

В соответствии с п. 48 Требований №953 в раздел «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» включаются сведения о номере, типе этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место, а также обозначение (номер) такого помещения, машино-места на поэтажном плане.

В силу п. 61 Требований №953 по центру Плана этажа, сверху на листе указывается тип этажа (например, цокольный этаж, 1-й этаж).

Таким образом, указание отметки в техническом плане не предусмотрено Требованиями №953.

6) При исправлении технического плана, подготовленного в отношении многоквартирного дома, кадастровым инженером изменяется дата подготовки технического плана. Дата должна оставаться прежняя, иначе необходимо вносить изменения в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Управлением при рассмотрении поступивших обращений выявлены факты подготовки кадастровым инженером акта обследования в отношении объекта капитального строительства, который снесен (демонтирован) не полностью (остался фундамент); подготовки технического плана в связи с учетом изменений объекта капитального строительства с автомойки на

торговый центр без приложения проектной и разрешительной документации. Соответствующая информация направляется Управлением в прокуратуру и правоохранительные органы для принятия установленных законодательством мер реагирования.

3. Ошибки, выявленные в межевых и технических планах, допущенные в области геодезии и картографии:

1) Используемые исходные пункты государственной геодезической сети (далее – геодезические пункты) отсутствуют в выписках из каталога координат, указанных в межевых (технических) планах;

2) Недостоверные значения координат геодезических пунктов (переставлены местами абсцисса X и ордината Y, опечатки, значения координат не соответствуют названию пункта);

3) Использование геодезических пунктов, находящихся в зоне местной системы координат Новосибирской области, отличной от местоположения объекта кадастровых работ;

4) Несоответствие графической части «Схема геодезических построений» выбранному методу определения координат характерных точек границ объекта недвижимости;

5) Использование кадастровыми инженерами утраченных геодезических пунктов. При этом в разделе «Исходные данные» геодезический пункт указан как исходный, и в сведениях о состоянии наружного знака пункта указано как о его сохранности, так и о сохранности центра знака и марки.

6) Недостоверная информация о сохранности геодезических пунктов;

7) Указание системы координат, несоответствующей системе координат, принятой для ведения ЕГРН на территории Новосибирской области – местной системы координат Новосибирской области (МСК НСО);

8) Приборы (инструменты, аппаратура) не соответствуют выбранному методу определения координат характерных точек границ объекта недвижимости;

9) Геодезические пункты, указанные в «Сведениях о геодезической основе», отличаются от геодезических пунктов, указанных на «Схеме геодезических построений».

На вопрос кадастровых инженеров об использовании пунктов сети спутниковых дифференциальных станций поясняем.

С целью получения разъяснений о порядке использования сетей спутниковых дифференциальных геодезических станций (далее – СДГС) при выполнении кадастровых работ и включения сведений о них в межевые и технические планы Управлением был направлен запрос в Росреестр.

На запрос Управления получен ответ от Управления государственного геодезического и земельного надзора Росреестра, в котором содержатся следующие разъяснения.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Закона о регистрации, ч. 3 ст. 5, ч. 8 и ч. 13 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2015 №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации» геодезические сети специального назначения, в том числе сети дифференциальных геодезических станций, отчеты о создании и каталоги координат которых переданы в установленном порядке в федеральный фонд пространственных данных, являются геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости и могут быть использованы при проведении кадастровых работ.

В соответствии со ст. 22 и ст. 24 Закона о регистрации, Требованиями №921 и Требованиями №953, в реквизите «2» раздела «Исходные данные» межевого и технического планов должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети или геодезической сети специального назначения, в том числе сети дифференциальных геодезических станций, использованных при выполнении кадастровых работ.

1. СРО «ОКИС» довести до сведения кадастровых инженеров, являющихся членами СРО, информацию об ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке технической документации. Обратит внимание на качество подготовки технических и межевых планов, актов обследования и обязательность соблюдения установленных действующим законодательством требований к подготовке указанных документов.

Кадастровым инженерам, участвующим посредством аудио-конференции, принять озвученную информацию для сведения и учета в работе.

Принять к учету и применению следующую информацию:

- об обязательном указании в подготовленной технической документации номеров сотовых телефонов, адреса электронной почты для оперативного взаимодействия с кадастровыми инженерами по устранению допущенных ошибок;

- о целесообразности взаимодействия с заказчиками (заявителями) кадастровых работ по получению электронной цифровой подписи для возможного последующего представления документов в электронном виде, в том числе в целях оперативного представления дополнительных документов, устраняющих выявленные органом регистрации прав ошибки при подготовке технической документации, т.е. максимально переходить на представление документов в электронной форме;

- о недопустимости при приостановлении ГКУ повторно представлять документы на одно и то же учетное действие в отношении одного и того же объекта недвижимости, т.е. исправленную техническую документацию необходимо представлять только дополнительным пакетом документов к основному пакету;

- при получении от государственного регистратора прав информации о наличии легкоустраняемой ошибки, допущенной в подготовленной технической документации, в максимально короткие сроки устранять такие замечания и представлять технический или межевой планы, акты

обследования до принятия решения о приостановлении ГКУ и (или) ГРП в соответствии со ст. 26 Закона о регистрации;

- при получении от государственного регистратора прав информации о наличии ошибки, требующей дополнительной проработки, которую невозможно исправить в кратчайшие сроки, до принятия решения о приостановлении в соответствии со ст. 26 Закона о регистрации, проводить с заказчиком кадастровых работ - заявителем разъяснительную работу по представлению в Управление дополнительным пакетом документов заявления о приостановлении ГКУ и (или) ГРП по собственной инициативе согласно ст. 30 Закона о регистрации.

2. Государственным регистраторам прав осуществлять обзвон кадастровых инженеров при выявлении в рамках проведения правовой экспертизы ошибок в представленных техническом или межевом планах, актах обследования, в отношении которых возможно оперативно устранить замечания и представить исправленную техническую документацию до принятия решения до принятия ГКУ и (или) ГРП.

Заместитель руководителя



Н.С. Ивчатова

Протокол вела



В.С. Полковникова

Согласовано

заместителем руководителя Управления Зайцевой Н.В.

заместителем директора – главным технологом Филиала Макаренко О.Ю.

начальником отдела правового обеспечения Управления Тарасовой С.В.

начальником отдела государственной регистрации №3 Управления Крутовой Н.А.

начальником отдела государственной регистрации №6 Управления Илькуновой И.В.

6. Решение Экспертного совета Управления Росреестра по Новосибирской области и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области №3 от 09.04.2021 (вопрос № 1.2).

Обсуждение письма Росреестра от 05.03.2021 № 14-1578-ГЕ/21, касающегося вопросов применения положений частей 12 - 13 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»... с учетом ранее рассмотренных Экспертным советом № 1 от 29.01.2021 вопросов №№ 11 – 13.

По итогам рассмотрения Экспертным советом приняты следующие решения:

1. По итогам обсуждения письма Росреестра от 05.03.2021 № 14-1578-ГЕ/21 (далее – Письмо) решено:

изменить практику осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее – ГКУ и (или) ГРП) на объекты недвижимости в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона о регистрации.

1.2. О проверке соблюдения установленных градостроительным регламентом требований к минимальным отступам объектов капитального строительства от границ земельных участков.

Согласно изложенной в Письме позиции Росреестра минимальные отступы от границ земельных участков являются одним из видов предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но не параметрами непосредственно объекта капитального строительства, устанавливаемыми федеральным законом, в частности, пунктом 39 статьи 1 ГрК РФ.

Полномочия по проверке соблюдения застройщиками предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки, законодателем отнесены к компетенции уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Кроме того, согласно части 8 статьи 36 ГрК РФ объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Таким образом, нарушение установленных градостроительным регламентом требований к минимальным отступам объектов капитального строительства от границ земельных участков, в том числе при реализации положений части 12 статьи 70 Закона о регистрации, не будет являться причиной для приостановления учетно-регистрационного действия.

Правило распространяется как в отношении на жилых или садовых домов, так и в отношении объектов недвижимости вспомогательного использования (гаражи, бани, хоз. постройки), расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Новости информационных сайтов Минэкономразвития России, Росреестра и Управления Росреестра по Новосибирской области

1. На Госуслугах доступны выписки из Госреестра недвижимости.

Пользователи портала Госуслуг могут получить выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Новый электронный сервис запущен совместно Минцифры и Росреестром.

Теперь на Госуслугах возможно получить наиболее востребованные виды выписок из ЕГРН:

- об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- об объекте недвижимости;
- о переходе прав на объект недвижимости.

Для направления запроса на получение выписки пользователям — физическим и юридическим лицам — необходимо иметь подтвержденную учетную запись на Госуслугах. Результат поступит в личный кабинет на портале в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной подписью органа регистрации прав. Такая выписка является равнозначной бумажной версии, заверенной должностным лицом Росреестра и печатью органа.

«Вывод государственных услуг на ЕПГУ — одно из мероприятий, которое включено в программу цифровой трансформации Росреестра, утверждённой в 2020 году, и реализуется совместно с Минцифры. С помощью портала Госуслуг получить выписки из Единого государственного реестра недвижимости станет еще удобнее и доступнее для наших клиентов. Это самая популярная услуга, оказываемая ведомством. Планируется, что к концу 2022 года на ЕПГУ будут выведены все массовые услуги Росреестра», — сообщила заместитель руководителя ведомства Елена Мартынова, курирующая вопросы цифровой трансформации.

«Минцифры России продолжает совместную работу с Росреестром, и к концу 2021 года пользователям портала Госуслуг будет представлена возможность получения всех видов выписок из ЕГРН. А наш цифровой ассистент поможет разобраться с нюансами получения различных выписок и ответит на часто задаваемые вопросы», — сообщил замглавы Минцифры России Дмитрий Огуряев.

За предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости взимается плата по установленным Росреестром тарифам.

2. Регистрация прав Росреестром по нотариальным документам станет быстрее.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский и президент Федеральной нотариальной палаты Константин Корсик подписали «дорожную карту» по совершенствованию и развитию информационного взаимодействия между ведомством и нотариатом.

«Сейчас Росреестр оказывает 79% всех услуг в электронном виде. Совместно с профсообществом мы работаем над повышением качества и скорости сервисов. За 2020 год в электронном виде нотариусами было направлено на государственную регистрацию более 2,4 млн пакетов заявлений и 7 млн запросов о предоставлении сведений ЕГРН. Реализация мероприятий «дорожной карты» технически и технологически позволит к концу 2022 года осуществлять государственную регистрацию права по поданным нотариусами пакетам документов в течение нескольких минут», - сообщил Олег Скуфинский.

План работ по автоматизации обработки документов, поступающих в Росреестр от нотариусов, позволит максимально сократить срок регистрации прав по нотариально удостоверенным сделкам или свидетельствам о праве на наследство.

Как отметил Константин Корсик, *«нотариат гарантирует достоверность сведений, направляемых в государственные реестры, и это позволяет оптимизировать наше взаимодействие, ускорить процедуры регистрации. Работая в режиме «одного окна», мы предоставляем гражданам удобное комплексное обслуживание в рамках одного нотариального действия. Сейчас взаимодействие с Росреестром вышло на качественно новый уровень, в том числе в рамках внедрения новых технологий и цифровых решений».*

В будущем автоматизация процессов обработки будет происходить, в том числе с использованием технологий искусственного интеллекта, применяемых Росреестром.

Чтобы ускорить процедуру регистрации прав по нотариально удостоверенным документам, Росреестр и Федеральная нотариальная палата намерены подготовить соответствующие предложения для совершенствования нормативной базы. В частности, одним из мероприятий, которые позволят сократить общее время регистрации, станет оптимизация порядка уплаты и возврата государственной пошлины при направлении нотариусом документов для государственной регистрации прав.

3. Росреестр провел вебинар рабочей группы по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН и ФАО по геопространственным данным.

Заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова выступила модератором вебинара «Национальная инфраструктура пространственных данных (NSDI), геопространственные данные и технологии в поддержку мер реагирования на COVID-19 и роль геопространственных и кадастровых агентств». Мероприятие организовано Рабочей группой по управлению земельными ресурсами Европейской экономической комиссии ООН и Продовольственной и сельскохозяйственной организацией ООН и направленное на обмен опытом между специалистами земельного сектора.

Участники обсудили вклад существующих геоинформационных систем и сервисов в борьбу с последствиями пандемии COVID-19 и восстановление

экономики, изменения требований к таким системам и данным, а также приоритетные направления их развития.

«Во всем мире экономическое значение пространственных данных, внедрения геоинформационных технологий возрастает с каждым годом. Для нас, Росреестра, важно обеспечить высокое качество предоставления услуг нашим клиентам с использованием современных цифровых сервисов. Обмен опытом на международном уровне, изучение лучших практик других стран позволяет нашим специалистам уже на этапе проектирования определять потенциальные «болевые точки» и минимизировать их, оценивать возможный эффект для обеспечения современного и комфортного процесса получения государственных услуг ведомства», – обратилась к участникам Елена Мартынова.

Спикеры вебинара представили примеры технологических и административных решений, рассказали о текущих приоритетах в работе, а также о влиянии пандемии и ее экономических последствий на развитие геоинформационных систем.

Так, исполняющий обязанности директора ФГБУ «ФКП Росреестра» Константин Литвинцев выступил с докладом, в котором поделился опытом ведения информационных систем в сфере земли и недвижимости, а также отдельно обозначил высокую значимость геоинформационных сервисов.

Начальник управления геоинформационных систем Национального кадастрового агентства Республики Беларусь Марина Литреева представила опыт страны по наполнению геоинформационных систем и применению их данных в различных сферах жизнедеятельности в период пандемии.

Руководитель Центра передового опыта в области управления геопространственной информацией Республиканского геодезического управления Сербии Дарко Вучетич рассказал о создании геопортала ИПД Сербии и возможностях использования его данных и сервисов.

Мероприятие завершилось панельной дискуссией, экспертами которой выступили старший профессор по геоматике Университета прикладных наук Майнца (Германия), председатель комиссии по управлению пространственными данными и член совета Международной федерации геодезистов Хартмут Мюллер и руководитель отдела внешних связей Секретариата Группы наблюдения за Землей, приглашенный профессор Института городов будущего Университета Стратклайда в Глазго (Великобритания), член Королевского географического общества Стивен Рэймидж.

Итоги вебинара будут представлены на 12-й сессии Рабочей группы по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН 31 мая 2021 года. Росреестр обеспечивает участие Российской Федерации в деятельности Рабочей группы по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 20 марта 2021 года № 696-р.

4. Росреестр: за I квартал 2021 года наибольшее количество экстерриториальных сделок зарегистрировано в центральной России и на Урале.

«По итогам I квартала текущего года количество поступивших из регионов России по экстерриториальному принципу заявлений на государственную регистрацию прав и кадастровый учет составило 114 тыс. Высокий спрос на услугу сохраняется в том числе благодаря технологическим нововведениям Росреестра – документы экстерриториально можно подать онлайн и в МФЦ каждого региона страны», – сообщила заместитель руководителя ведомства Елена Мартынова.

С начала 2021 года наибольшая востребованность экстерриториальных услуг наблюдается в Центральном, Уральском и Южном федеральных округах, где было зарегистрировано 31,2 тыс., 20,1 тыс. и 19,4 тыс. таких заявлений. На их долю приходится 52% от числа всех экстерриториальных сделок в стране.

Среди регионов самая высокая активность отмечается в Республике Крым и Севастополе – 14,2 тыс. заявлений. В Челябинской области зарегистрировано 12,5 тыс. заявлений, поданных экстерриториально. В Московской области и Москве получено 11,7 тыс. и 7 тыс. таких заявлений соответственно.

«Услуга подачи документов по экстерриториальному принципу является очень своевременной, так как многие люди из северных регионов приобретают недвижимость на юге. Возможность подать документы онлайн или в МФЦ своего региона – определенный драйвер рынка недвижимости, который решил проблему отказа от операций с недвижимостью в силу сложной логистики процесса и высокой затратности», – отметил президент Российской гильдии риелторов, член Общественного совета при Росреестре Игорь Горский.

Механизм подачи документов по экстерриториальному принципу через МФЦ работает во всех субъектах Российской Федерации. Прием документов экстерриториально уже осуществляется в трех тысячах МФЦ страны и на сайте Росреестра. Воспользоваться услугой могут как физические, так и юридические лица.

5. На Публичной кадастровой карте отображено 15,9 тыс. га земель для строительства жилья.

В рамках работы сервиса «Земля для стройки» Росреестр заключил соглашения с 43 субъектами РФ для размещения на Публичной кадастровой карте (ПКК) сведений об участках, пригодных для жилищного строительства.

Тестирование технологии началось в феврале 2021 года на территории четырех регионов – Пермский край, Самарская и Псковская области, Республика Татарстан. В настоящее время количество субъектов, подключенных к сервису «Земля для стройки», увеличилось более чем в 10 раз.

По состоянию на 1 мая 2021 года, на ПКК размещены сведения о 339 земельных участках площадью 15871,5 га, пригодных для жилищного строительства (167 участков – под индивидуальное жилищное строительство и 172 – под строительство многоквартирных домов). Из них заявки поступили по 60 участкам.

«Благодаря инструменту потенциальные инвесторы в режиме онлайн могут оценить и выбрать на ПКК подходящие для строительства жилья земли. Необходимый функционал позволяет обеспечить связь между органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и заинтересованными лицами. Таким образом, процедура поиска и реализации земель максимально упрощена для всех участников», - сообщил заместитель руководителя Росреестра Алексей Штейников.

Каким образом функционирует сервис «Земля для стройки»

В рамках соглашения, которое Росреестр заключает с исполнительными органами власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы того или иного региона направляют в Федеральную кадастровую палату (ФКП) Росреестра сведения об участках, пригодных для вовлечения в жилищное строительство. ФКП как оператор ПКК размещает на ней эти данные.

Далее лицо, которое заинтересовалось в приобретении конкретного участка, направляет посредством сервиса «Земля для стройки» информацию о себе в ответственный уполномоченный орган. Тот, в свою очередь, определяет статус собственности участка (федеральная, региональная, муниципальная, неразграниченная собственность) и в зависимости от этого далее распределяет заявку.

После проходит электронный аукцион, по итогам которого победитель оформляет право пользования на конкретный участок. В завершение уполномоченный орган направляет в ФКП обновленные сведения, чтобы уточнить на ПКК информацию об участках, которые возможно вовлечь в жилищное строительство.

Справочно:

В 2020 году по поручениям Президента РФ В.В. Путина и Председателя Правительства РФ М.В. Мишустина Росреестр провёл анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. В результате была установлена возможность потенциального вовлечения в оборот под жилищное строительство 5 701 земельных участков и территорий общей площадью около 100 тыс. га, что в два раза превышает целевой показатель национального проекта «Жильё и городская среда». Из них более 3 139 земельных участков площадью 41 тыс. га подходят для строительства многоквартирных домов и 2 562 участка площадью 58 тыс. га – для индивидуального жилищного строительства.

6. Росреестр и ВТБ планируют полностью оцифровать сделки с недвижимостью.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ВТБ планируют полностью перейти на электронное взаимодействие и перевести все регистрационные действия по объектам недвижимости в цифровой формат. Соглашение о сотрудничестве подписали глава Росреестра Олег Скуфинский и заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников на полях Петербургского международного экономического форума.

Ключевым направлением соглашения станет развитие цифровых сервисов для заемщиков, переход на электронные закладные для всех видов ипотечных сделок, модернизация и упрощение сервиса электронной регистрации.

Банк и Росреестр планируют повысить доступность и безопасность проведения регистрационных действий в цифровом формате на всем жизненном цикле сделок с недвижимостью, а срок их проведения – существенно сократить.

Как сообщил Олег Скуфинский, в 2020 году произошел колоссальный рост спроса на услуги Росреестра в электронном виде. Так, доля электронной ипотеки увеличилась с 9% до 44,7%. Вдвое увеличилась и доля поступающих на регистрацию договоров долевого участия – с 19,9% до 48,4%. Это результат работы, проведенной Росреестром со всеми участниками рынка недвижимости, в том числе с кредитными организациями.

«Сейчас Росреестр оказывает 79% всех услуг в электронном виде. В интересах заявителей мы совершенствуем работу сервисов, делаем их удобнее и доступнее. Ключевую роль здесь играет сотрудничество с профессиональными участниками рынка, банковским сообществом. Реализация соглашения позволит вывести на новый уровень электронное взаимодействие Росреестра и банка ВТБ в сфере государственной регистрации недвижимости, в том числе ипотечных сделок, поможет автоматизировать процессы и сократить время обмена информацией для повышения качества предоставления услуг», - сказал руководитель Росреестра.

Совместная работа не ограничится только разработкой технологий для регистрационных действий клиента без визита в МФЦ. Предполагается объединить усилия для популяризации онлайн-сервисов, обеспечить безопасность применяемых технологий, консолидировать активности по совершенствованию и развитию законодательной базы, упростить документооборот между участниками процесса.

«Рынок недвижимости в России в последний год переживает настоящий «бум». Растет число сделок, в первую очередь – ипотечных, что приводит к повышенной нагрузке на регистрационные органы. Опыт пандемии ярко продемонстрировал, что для покупки недвижимости не обязательно приходиться в банк, к застройщику или в МФЦ. Сделку с квартирой можно совершить полностью дистанционно. Стратегическая цель ВТБ состоит в том, чтобы клиенты по всей стране могли проводить в банке до 100% всех операций в короткие сроки и в цифровом виде, вне

зависимости от сложности сделок. ВТБ и Росреестр решили объединить усилия и создать цифровой сервис, который позволит проводить любое регистрационное действие с объектом недвижимости, не выходя из дома и совершая для этого не более одного клика», - отметил Анатолий Печатников.

7. Росреестр и «Интерфакс» договорились о сотрудничестве в области подготовки и повышения квалификации специалистов в сфере оборота недвижимости.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и «Интерфакс» договорились о развитии сотрудничества в области подготовки и повышения квалификации специалистов, работающих в сфере регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Соответствующее соглашение на Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ) подписали руководитель Росреестра Олег Скуфинский и председатель Совета директоров Группы «Интерфакс» Михаил Комиссар.

«Совместный анализ рынка и эффективное управление рисками – крайне актуальное направление взаимодействия государства и бизнеса. Для нас важно обучать и привлекать квалифицированных молодых специалистов, формировать сильные региональные команды, укреплять диалог с бизнес- и профессиональным сообществом для повышения качества оказания государственных услуг, стабильного развития экономики страны. Мы нацелены на дальнейшее плодотворное и многостороннее взаимодействие с «Интерфаксом», – подчеркнул Олег Скуфинский.

В рамках соглашения при взаимодействии с ведущими российскими вузами, в числе которых МГИМО, ВШЭ, РАНХиГС, планируется организовать обучающие мероприятия по анализу и управлению рисками в рамках программ высшего и дополнительного профессионального образования.

«Университетская программа «Интерфакса» направлена на обучение практическим навыкам в области анализа рисков, и сотрудничество с Росреестром поможет развивать ее в новом и востребованном направлении. Мы рассчитываем, что наши совместные мероприятия для студентов, преподавателей и молодых специалистов послужат развитию новых знаний и компетенций», – отметил глава Группы «Интерфакс» Михаил Комиссар.

8. Росреестр подвел промежуточные итоги реализации комплексного плана по наполнению сведениями ЕГРН.

62,2% (38,1 млн единиц) границ всех земельных участков в Российской Федерации внесено в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по данным на 1 мая 2021 года (при общем их количестве 61 млн ед.). Годом ранее этот показатель составил 60,5%.

В марте 2020 года в рамках указания Президента РФ об обеспечении достоверности сведений в государственных информационных ресурсах

Росреестр принял комплексный план по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями. В его развитие ведомство утвердило «дорожные карты» со всеми субъектами РФ. Проводится большая работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, проведению комплексных кадастровых работ, уточнению и внесению сведений в ЕГРН. Это необходимо для исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН, снижения рисков земельных споров и вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов недвижимости. В целом будет обеспечена возможность создания новых цифровых сервисов, повысится качество оказания услуг гражданам.

Сведения о границах административно-территориальных образований субъектов

В 10 регионах страны доля земельных участков с установленными границами составила почти 90% и выше (Санкт-Петербург и Севастополь, Калининградская, Магаданская, Свердловская области, республики Башкортостан, Татарстан, Еврейская автономная область, Ненецкий и Ямало-Ненецкий автономные округа).

«В Республике Татарстан в ЕГРН содержатся сведения о более чем 1,2 млн земельных участков, из них свыше 90% с установленными границами. Мероприятия по массовой постановке земельных участков на кадастровый учет и уточнению границ были проведены в регионе с 2005 по 2006 годы. В результате на кадастровый учет были поставлены практически все земли сельхозназначения – это 70% всех земель республики площадью более 4,6 млн гектаров. Сегодня работа по внесению в ЕГРН сведений об объектах недвижимости республики активно продолжается, что способствует более эффективному управлению земельными активами, стимулированию инвестиционных процессов и экономики региона в целом», - отметил руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан Азат Зяббаров.

Татарстан также является одним из четырех пилотных регионов, где с 2021 года Росреестром совместно с Минцифры России реализуется эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР). Его основная цель - объединить разрозненные ресурсы, содержащиеся в информационных системах государственных и муниципальных органов власти, повысить эффективность управления земельно-имущественным комплексом и качества предоставления государственных услуг и сервисов гражданам и организациям.

Доля границ между субъектами РФ, которые внесены в ЕГРН, составила 41% (155 ед.) при их общем количестве 378.

Доля границ муниципальных образований - 75% (15,7 тыс. ед.) при их общем количестве 20,9 тыс. Среди федеральных округов по этому показателю лидируют Уральский федеральный округ (в ЕГРН внесено 95% границ муниципалитетов) и Дальневосточный (87%).

«В Челябинской области внесены 100% границ муниципальных образований. Все задействованные в этой работе звенья цепи «исполнитель

кадастровых работ – Управление Росреестра – муниципальные и областные структуры» всегда открыты к диалогу, который не прерывался даже в условиях ограничительных мер, а просто перешел в онлайн-формат. Благодаря этому удается оперативно устранять недочеты в работе и двигаться к конкретным результатам», - сообщила руководитель Управления Росреестра по Челябинской области Ольга Смирных.

Доля границ населенных пунктов, внесенных в ЕГРН, достигла 38% (59 тыс.) при их общем количестве 155,5 тыс. Здесь также лидируют Уральский (67%) и Дальневосточный федеральные округа (50%).

Сведения об особо охраняемых природных территориях и объектах культурного наследия

Количество особо охраняемых природных территорий федерального значения, внесенных в ЕГРН, к 1 мая 2021 года составило 131 (39% от общего числа). За 1 квартал в реестр недвижимости было внесено 14 таких территорий. Среди них государственный природный заповедник «Кавказский имени Х.Г. Шапошникова», государственный природный заповедник «Башкирский», государственный природный заказник «Харбинский», национальный парк «Кыталык», национальный парк «Валдайский» и другие.

Доля объектов культурного наследия федерального значения, сведения о которых внесены в ЕГРН, составила 7% (4,8 тыс.) при их общем количестве 69,7 тыс. Наличие таких сведений позволяет предотвратить незаконное строительство в охранных зонах объектов культурного наследия, повреждение или уничтожение таких объектов.

Реализация комплексного плана по наполнению ЕГРН продолжается. В настоящее время в целом по Российской Федерации в государственном реестре отсутствуют сведения о правообладателях 19,7 млн земельных участков (33,8% от общего числа), а также о правообладателях более 26 млн иных объектов недвижимости (в том числе 1,7 млн помещений в МКД).

9. Президент подписал закон о наделении Росреестра полномочиями по разработке требований к отображению на картах госграницы РФ.

Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон «О внесении изменения в статью 15 Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с действующим законодательством Росреестр осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии в том числе за отображением Государственной границы и территории Российской Федерации, субъектов и муниципальных образований на картах, планах и официально изданных атласах. При этом требования к отображению ранее не были установлены - за исключением государственных топографических карт и государственных топографических планов.

Как отметил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий, Росреестр фиксирует случаи, когда на разных электронных продуктах отображение госграницы РФ осуществляется не в полном соответствии с Конституцией РФ.

Согласно принятому закону, Росреестр по согласованию с Минобороны России наделяется полномочиями по установлению требований к отображению Государственной границы и территории страны, субъектов и муниципальных образований на картографических материалах (в графической, фотографической, электронной форме).

В дальнейшем соблюдение таких требований будет проверяться органами федерального государственного геодезического надзора при проведении соответствующих проверок.

Реализация закона будет способствовать исключению случаев создания и распространения картографических материалов, содержащих существенные искажения в отображении границ территории Российской Федерации, её субъектов и муниципальных образований.

10. «Гаражная амнистия» за 8 шагов: Росреестр разработал методические рекомендации для граждан.

Росреестр разработал методические рекомендации к федеральному закону № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия»). Материалы в простой и доступной форме помогут гражданам разобраться с процедурой оформления гаражей в упрощенном порядке.

Закон вступит в силу с 1 сентября 2021 года. Документ, разработанный при участии Росреестра, призван внести ясность в регулирование вопросов оформления прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены.

В методических рекомендациях подробно рассказывается, как воспользоваться «гаражной амнистией» за восемь шагов, составлены полезные советы для граждан. Разъясняется, на какие конкретно случаи распространяется закон, какие нужны документы, представлены их формы и образцы. Отдельно отмечается, что если у гражданина нет указанных в рекомендациях документов, это не означает, что он не сможет оформить гараж. Региональные органы власти наделены полномочиями по определению дополнительного перечня документов, на основании которых человек может зарегистрировать гараж по «гаражной амнистии».

Граждане должны иметь в виду, что если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учете, его будет необходимо образовать. В методичке рассказывается, как подготовить схему расположения границ участка под гаражом и получить от уполномоченного органа решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Отдельно расписана процедура взаимодействия владельца гаража с кадастровым инженером, который должен подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража.

Так как кадастровый инженер является участником рыночных отношений, граждане должны заключить с ним договор подряда, где будет предусмотрена цена и сроки выполнения работ. Никаких платежей в пользу государства закон не предполагает.

Решение о бесплатном предоставлении земельного участка под гаражом в собственность принимает уполномоченный орган публичной власти, как правило, это муниципалитет. Такое решение принимается после того, как участок под гаражом будет образован и поставлен на кадастровый учет. В целях сокращения финансовой нагрузки на граждан законом предусматривается, что за государственную регистрацию права собственности на гараж и земельный участок под ним не нужно будет платить госпошину, поскольку соответствующее заявление в Росреестр будет подавать администрация от имени гражданина. После проведения регистрационных действий она вручит владельцу выписки из ЕГРН, подтверждающие оформление прав на гараж и землю.

В методическом пособии прописаны полномочия органов государственной власти субъектов и органов местного самоуправления при реализации закона. В том числе указано, какое содействие муниципалитеты вправе оказывать гражданам в приобретении прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены.

В настоящее время в субъектах совместно с региональными и муниципальными органами власти уже ведется подготовительная работа по реализации закона. Совместно с территориальными органами Росреестра будет обеспечено консультирование граждан и экспертная поддержка по всем возникающим вопросам.

11. Президент подписал закон, позволяющий регистрировать бытовую недвижимость на приаэродромных территориях.

Президент России подписал федеральный закон № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым в том числе урегулирована возможность государственной регистрации права собственности на «бытовую недвижимость», построенную на приаэродромной территории.

Росреестр принимал участие в подготовке закона в рамках указания Президента. Целью было обеспечить полноценную реализацию «дачной амнистии» и снять административные барьеры для оформления прав граждан на объекты в границах приаэродромной территории. Это объекты, расположенные на земельных участках для личного подсобного хозяйства, ведения садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд (объекты «бытовой недвижимости»).

В настоящее время, если приаэродромная территория не установлена в составе всех семи подзон, строительство любого объекта вблизи аэродрома осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения и согласования Росавиации. Если объекты построены без указанных

согласований, то они фактически признаются самовольными и их могут снести.

«Предъявление такого требования в отношении «бытовой недвижимости» (садовых домов, жилых домов, бань, гаражей, других хозяйственных построек) является труднореализуемым, однако при этом такие объекты с учетом их параметров в целом не создают угрозу безопасности воздушных полетов. Законодательные изменения призваны помочь тысячам граждан оформить права на объекты недвижимости. Только в Московской области таких объектов более 60 тыс.», - отметил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Принятый закон установил новые правила использования земельных участков в границах приаэродромных территорий. Так, если вы планируете построить жилой дом на территории, которая еще не установлена как приаэродромная, то получать санитарно-эпидемиологическое заключение и согласование Росавиации не нужно. В то же время проводить работы следует в соответствии с градостроительным регламентом и целевым назначением земельных участков.

Установлена приаэродромная территория или нет, а также дату принятия решения о ее установлении, граждане могут уточнить в Росавиации. Кроме того, в Росреестре можно получить выписку об объекте недвижимости, которая покажет, расположен ли земельный участок в границах приаэродромной территории. Также с такими сведениями можно ознакомиться, запросив выписку из ИСОГД у органа местного самоуправления, в пределах которого располагается земельный участок, или посмотреть эту информацию в правилах землепользования и застройки, которые размещаются на официальных сайтах муниципалитетов.

В случае если приаэродромная территория уже установлена, использовать такие земельные участки и расположенные на них объекты можно только с учетом установленных ограничений, которые содержатся в решении об ее установлении. Сведения об ограничениях в такой зоне также подлежат внесению в ЕГРН. При этом снос таких объектов не допускается, если они были построены до установления приаэродромной территории. То есть если ваш дом расположен на территории, которая установлена как приаэродромная, но построен он был до того, как территория получила такой статус, снести его не смогут по закону.

Законом установлено, что государственная регистрация прав на объекты «бытовой недвижимости» возможна, если такие объекты были построены до установления приаэродромной территории.

12. Новый закон о выявлении правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости.

29.06.2021 вступают в силу новые изменения в законодательстве, направленные на защиту права собственности правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В настоящее время в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) имеются объекты недвижимого имущества, учет которых произведен, но сведения о правообладателях отсутствуют.

Отсутствие данных о собственниках снижает степень защиты права собственности и иных вещных прав на такой объект, а также затрудняет проведение сделок с ранее учтенными объектами недвижимости.

На органы государственной власти, органы местного самоуправления возложена обязанность по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В целях наполнения ЕГРН необходимыми сведениями органы местного самоуправления совершают следующие действия:

- проводят анализ сведений, содержащихся в документах, находящихся в архивах органов, информации из Росреестра;

- направляют запросы в различные организации, в целях получения необходимых сведений;

- опубликовывают сообщения (на официальном сайте, на информационных щитах) о способах и порядке предоставления в уполномоченные органы сведений о правообладателях ранее учтенных объектов (как самими правообладателями, так и иными заинтересованными лицами), а также направляют информацию о выявленных объектах недвижимости их предполагаемым собственникам.

Результатом работы органов является выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, а именно принятие решения, которое направляется в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

Проведение мероприятий позволит внести актуальные и достоверные сведения о собственниках недвижимости, повысить степень защиты ранее возникших прав граждан, а также обеспечить эффективность сделок с недвижимостью.

Граждане, желающие зарегистрировать право собственности на ранее учтенный объект недвижимости, могут самостоятельно обратиться в любой офис МФЦ. Государственная пошлина за регистрацию не уплачивается.

13. Росреестр: дольщики смогут зарегистрировать квартиры в случае ареста земельного участка, на котором расположен дом.

Государственная Дума приняла в третьем чтении закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Поправки содержат предложения Росреестра, направленные на защиту прав дольщиков. Законодательные изменения были подготовлены с учетом поручения Правительства РФ в декабре 2020 года.

В настоящее время существует большое количество случаев, когда участники долевого строительства не могут зарегистрировать права на свои квартиры, если на земельный участок, на котором расположен

многоквартирный дом, наложен арест. Причиной ареста являются процедуры банкротства или уголовные преследования в отношении застройщиков, допустивших нарушение прав дольщиков.

«Принятый закон позволит участникам долевого строительства в указанных случаях зарегистрировать право собственности на квартиры, переход права собственности, а также право общей долевой собственности участников долевого строительства на земельный участок, на котором расположен дом. Когда дом уже построен, то запрет или арест, наложенный на участок, уже не имеет правового значения, так как участок уже не принадлежит застройщику по причине перехода в собственность собственников помещений в многоквартирном доме», - сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Росреестр проводит большую законодательную работу в целях снижения административных барьеров и проблем для граждан и бизнеса на рынке недвижимости. В июле 2020 года вступил в силу федеральный закон № 202-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Изменения были инициированы Росреестром с целью снижения административных барьеров для строительного комплекса. В частности, теперь для застройщиков предусмотрена возможность государственного кадастрового учёта и регистрации прав на созданные объекты недвижимости при разнице (в пределах 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Также в законе чётко установлены пределы правовой экспертизы документов, поданных застройщиками на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты капитального строительства.

14. Как изменить нежилое помещение на машино-место?

С 01.01.2017 машино-места признаны объектами недвижимости и самостоятельно участвуют в гражданском обороте: машино-место можно купить, продать, подарить, унаследовать.

До 01.01.2017 объекты недвижимости, которые отвечали требованиям и характеристикам машино-места, могли быть оформлены как нежилые помещения.

Чтобы привести в соответствие сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) с действующим законодательством, правообладатель нежилого помещения может представить в любой офис МФЦ заявление о государственном кадастровом учете изменений помещения на машино-место в связи с «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства». Внесение изменений в правоустанавливающие документы либо предоставление иных документов не требуется.

Сведения вносятся в ЕГРН в течение 7 рабочих дней без уплаты государственной пошлины. По результатам осуществленного учета

изменений, заявителю выдается выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости.

15. Землю для жилищного строительства можно найти на карте.

На Публичной кадастровой карте на территории Новосибирской области отображаются земельные участки, которые могут получить потенциальные инвесторы и застройщики для жилищного строительства. Любые заинтересованные лица теперь могут найти подходящий земельный участок, а затем обратиться в орган власти за его предоставлением.

Информацию об интересующем земельном участке можно узнать, отправив обращение посредством Публичной кадастровой карты в разделе «Жилищное строительство», ответ на которое будет подготовлен Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области.

16. Новосибирский Росреестр проверяет правильность наименований населенных пунктов региона.

Новосибирский Росреестр проверяет правильность употребления наименований населенных пунктов в документах, картографических изданиях, на дорожных указателях. Такие наименования должны соответствовать Государственному каталогу географических названий и Закону Новосибирской области о статусе и границах муниципальных образований.

Управлением Росреестра проверяются документы территориального планирования и градостроительного зонирования поселений, иные документы, размещенные на официальных сайтах органов государственной власти и органов местного самоуправления.

В 2020 году проверено более 1400 материалов, выявлено около 100 нарушений правил употребления наименований населенных пунктов.

Ошибки и неточности встречались в типах и наименованиях населенных пунктов Барабинского, Баганского, Венгеровского, Доволенского, Здвинского, Искитимского, Колыванского, Краснозерского, Куйбышевского, Купинского, Новосибирского, Ордынского, Северного, Сузунского, Татарского, Тогучинского, Убинского, Усть-Таркского, Чановского, Чистоозерного районов.

С целью устранения нарушений в адрес администраций направлены информационные письма, в результате наименования населенных пунктов исправляются.

Управление Росреестра напоминает, что нарушение установленных правил присвоения или употребления наименований географических объектов является административным правонарушением и влечет за собой ответственность в соответствии со статьей 19.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде наложения административного штрафа на должностных лиц в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей.

Если вы заметили искажения в наименованиях географических объектов Новосибирской области или орфографические ошибки на дорожных и иных указателях, а также в документах, картографических и иных изданиях, можете сообщить об этом в Управление Росреестра по Новосибирской области по адресу электронной почты 54_upr@rosreestr.ru, или отправить сообщение по почте на адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28.

17. На Публичной кадастровой карте отображено 15,9 тыс. га земель для строительства жилья.

В рамках работы сервиса «Земля для стройки» Росреестр заключил соглашения с 43 субъектами РФ для размещения на Публичной кадастровой карте (ПКК) сведений об участках, пригодных для жилищного строительства.

Тестирование технологии началось в феврале 2021 года на территории четырех регионов – Пермский край, Самарская и Псковская области, Республика Татарстан. В настоящее время количество субъектов, подключенных к сервису «Земля для стройки», увеличилось более чем в 10 раз.

По состоянию на 1 мая 2021 года, на ПКК размещены сведения о 339 земельных участках площадью 15871,5 га, пригодных для жилищного строительства (167 участков – под индивидуальное жилищное строительство и 172 – под строительство многоквартирных домов). Из них заявки поступили по 60 участкам.

«Благодаря инструменту потенциальные инвесторы в режиме онлайн могут оценить и выбрать на ПКК подходящие для строительства жилья земли. Необходимый функционал позволяет обеспечить связь между органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и заинтересованными лицами. Таким образом, процедура поиска и реализации земель максимально упрощена для всех участников», - сообщил заместитель руководителя Росреестра Алексей Штейников.

Каким образом функционирует сервис «Земля для стройки»

В рамках соглашения, которое Росреестр заключает с исполнительными органами власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы того или иного региона направляют в Федеральную кадастровую палату (ФКП) Росреестра сведения об участках, пригодных для вовлечения в жилищное строительство. ФКП как оператор ПКК размещает на ней эти данные.

Далее лицо, которое заинтересовалось в приобретении конкретного участка, направляет посредством сервиса «Земля для стройки» информацию о себе в ответственный уполномоченный орган. Тот, в свою очередь, определяет статус собственности участка (федеральная, региональная, муниципальная, неразграниченная собственность) и в зависимости от этого далее распределяет заявку.

После проходит электронный аукцион, по итогам которого победитель оформляет право пользования на конкретный участок. В завершение

уполномоченный орган направляет в ФКП обновленные сведения, чтобы уточнить на ПКК информацию об участках, которые возможно вовлечь в жилищное строительство.

Справочно:

В 2020 году по поручениям Президента РФ В.В. Путина и Председателя Правительства РФ М.В. Мишустина Росреестр провёл анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. В результате была установлена возможность потенциального вовлечения в оборот под жилищное строительство 5 701 земельных участков и территорий общей площадью около 100 тыс. га, что в два раза превышает целевой показатель национального проекта «Жилье и городская среда». Из них более 3 139 земельных участков площадью 41 тыс. га подходят для строительства многоквартирных домов и 2 562 участка площадью 58 тыс. га – для индивидуального жилищного строительства.

18. Новосибирский Росреестр продлил срок приостановления личного приема граждан.

В период действия режима повышенной готовности, в целях защиты здоровья населения и обеспечения безопасности граждан в рамках предупреждения распространения новой коронавирусной инфекции COVID-19 Управление Росреестра по Новосибирской области информирует о продлении срока приостановления личного приема граждан до 30 июня 2021 года.

Получить информацию о государственных услугах в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав можно по бесплатному телефону Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра 8-800-100-34-34 (круглосуточно). Звонок из регионов России бесплатный.

Письменное обращение в Управление Росреестра по Новосибирской области можно направить по почте 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28 или по электронной почте 54_upr@rosreestr.ru.

19. В Новосибирской области провели свод сведений о земле.

Управлением Росреестра по Новосибирской области подготовлены ежегодный отчет о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям, пользователям и региональный доклад о состоянии и использовании земель в Новосибирской области за 2020 год.

Систематизация таких сведений проводится ежегодно, так как изменяется структура земельного фонда по категориям земель, видам угодий, использованию земельных участков на определенном виде права. В течение нескольких месяцев готовится полный отчет о землях региона.

Площадь земельного фонда Новосибирской области составляет 17775,6 тыс.га.

В земельном фонде Новосибирской области преобладают земли сельскохозяйственного назначения, которые занимают 11112,8 тыс.га и составляют 62,5% от общей площади региона.

Леса занимают 26,1% площади всей территории области или 4629,6 тыс.га и преобладают в северной части региона.

Значительная часть земель Новосибирской области относится к землям запаса – 1041,2 тыс.га (5,9%).

Меньшие площади занимают земли водного фонда – 595 тыс.га (3,3%), земли населенных пунктов – 267,7 тыс.га (1,5%), земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 126,5 тыс.га (0,7%), земли особо охраняемых территорий и объектов – 2,8 тыс.га.

С Докладом о состоянии и использовании земель в Новосибирской области по итогам 2020 года можно ознакомиться в региональном блоке официального сайта Росреестра в разделе «Открытая служба» - «Статистика и аналитика» - «Землеустройство и мониторинг земель» - «Мониторинг земель».

20. Проведение комплексных кадастровых работ на землях СНТ или ОНТ.

С 23.03.2021 собственники участков в садовых и огородных некоммерческих товариществах (СНТ или ОНТ) могут быть заказчиками проведения комплексных кадастровых работ, то есть провести комплексные кадастровые работы за свой счет.

Проведение комплексных кадастровых работ позволит уточнить границы сразу всех земельных участков, определить местоположение зданий и сооружений, а также объектов незавершенного строительства, расположенных в пределах СНТ или ОНТ.

Прежде чем приступить к решению вопроса о проведении комплексных кадастровых работ, следует уточнить у органа местного самоуправления, на территории которого располагается СНТ или ОНТ, не планируется ли выполнение комплексных кадастровых работ на этой территории за счет бюджетных средств.

Если орган местного самоуправления сообщит, что проведение комплексных кадастровых работ не планируется, собственники земельных участков СНТ или ОНТ на общем собрании должны принять решение о необходимости проведения комплексных кадастровых работ и собрать денежные средства для их финансирования.

Далее следует выбрать кадастрового инженера и заключить с ним договор на выполнение комплексных кадастровых работ.

По результатам проведения комплексных кадастровых работ кадастровым инженером составляется проект карты-плана территории. Заказчику комплексных кадастровых работ (уполномоченному лицу собственниками земель в СНТ или ОНТ) необходимо направить проект

карты-плана территории в организованную органом местного самоуправления согласительную комиссию, которая утверждает карту-план территории и отправляет ее в Росреестр для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

После внесения таких сведений Росреестр уведомляет заказчиков и кадастрового инженера об их результатах и сообщает об объектах недвижимости, в отношении которых внесены изменения в ЕГРН.

Проведение комплексных кадастровых работ позволит обеспечить экономию денежных средств всех собственников участков в СНТ или ОНТ в сравнении с самостоятельным обращением каждого из них к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ, например, по уточнению границ земельного участка. При проведении комплексных кадастровых работ могут быть выявлены и устранены реестровые ошибки, что в последующем может значительно снизить вероятность земельных споров с соседями.

21. В Новосибирске обсудили вопросы установления границы между Новосибирской областью и Кузбассом.

3 июня 2021 года в Новосибирском Росреестре состоялось совещание по вопросу исключения разногласий по границе между Новосибирской областью и Кемеровской областью-Кузбассом.

Участниками мероприятия стали представители кадастровой палаты, министерства строительства Новосибирской области, министерства природных ресурсов и экологии Новосибирской области, Департамента лесного хозяйства по Сибирскому федеральному округу, ГБУ Новосибирской области «Фонд пространственных данных Новосибирской области», филиала ФГБУ «Рослесинфорг» «Запсиблеспроект».

В ходе проведения совещания обсуждены работы по установлению границы между субъектами, возникающие проблемные вопросы.

Напомним, Новосибирская область граничит с четырьмя субъектами Российской Федерации: Алтайским краем, Кемеровской областью-Кузбассом, Омской и Томской областями.

Работы по установлению этих границ проводятся с участием Управления Росреестра по Новосибирской области.

Функция установления границ между субъектами Российской Федерации возложена на региональные органы государственной власти: администрации соседних регионов согласовывают между собой прохождение общей границы, готовят необходимый пакет документов и передают его в Росреестр.

22. В Новосибирской области геодезические пункты находятся под охраной.

Управлением Росреестра по Новосибирской области завершается работа по установлению границ охранных зон пунктов государственной геодезической сети (ГГС).

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения об охранных зонах 3500 пунктов ГГС (99,8%), расположенных в регионе.

Собственники, пользователи, арендаторы земельных участков должны сохранять геодезические знаки и знать, что в пределах границ их охранных зон запрещается проводить работы, которые могут привести к уничтожению наружных знаков, центров пунктов, а также запрещается уничтожать, перемещать, засыпать или повреждать составные части пунктов.

В охранных зонах пунктов запрещается проводить работы, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу к пунктам.

Узнать наличие охранной зоны геодезических пунктов на земельном участке поможет электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru>) по кадастровому номеру земельного участка.

Для этого пользователю необходимо найти на карте интересующий его земельный участок (ввести кадастровый номер в панели «Поиск»). При этом во вкладке «Слои» необходимо сделать активным слой «Зона с особыми условиями использования территорий».

Если на земельном участке есть геодезический пункт, то и в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости будет отражена информация об охранный зоне пункта.

23. Электронная регистрация ипотек без посещения МФЦ.

В 2021 году в Управлении Росреестра по Новосибирской области отметили рост количества электронных сделок с недвижимостью. За пять месяцев 2021 года более 40% ипотечных сделок поступило на регистрацию в электронном виде.

С января по май 2021 года в Новосибирской области зарегистрировано около 42 тысяч ипотек на объекты недвижимости, что в 1,5 раза превысило показатели пяти месяцев и 2020 года (26,5 тысяч), и 2019 года (27,5 тысяч).

За май зарегистрировано 8,6 тысяч ипотек, это на 39% больше аналогичного периода прошлого года (5,2 тысячи).

По-прежнему пользуются спросом льготная и сельская ипотеки. С начала действия государственных программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой в региональном ведомстве зарегистрировано около 7 тысяч ипотек.

«Кредитные организации для Росреестра – основные партнеры в регистрации ипотечных сделок, – говорит руководитель Росреестра Олег Скуфинский. – Мы проанализировали, как ведомство взаимодействует с банками, и увидели, что у нас нет выработанных стандартов совместной работы. Тогда мы приступили к разработке единого стандарта взаимодействия ведомства и кредитных организаций. В результате в План мероприятий по внедрению в финансовый сектор онлайн-технологий, утвержденный председателем правительства Михаилом Мишустиним, вошло поручение Минцифры совместно с Росреестром, Банком России и ДОМ.РФ в пилотном режиме отработать технологию выдачи электронной закладной и обмена сведениями с депозитариями на основе технологии распределенных

реестров. Проект успешно реализован, он позволит сократить сроки регистрации электронных ипотечных сделок, сделать процесс обмена сведениями Росреестра с депозитариями стабильным и бесшовным».

В Новосибирской области уже третий год успешно реализуются совместные проекты с кредитными организациями, в рамках которых ипотеку можно зарегистрировать за 1 день или за 100 минут.

Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова: «Ежедневно новосибирский Росреестр обрабатывает в рамках проектов «Регистрация за 1 день» и «Регистрация за 100 минут» более 100 обращений по регистрации прав. Сервис доступен для покупки квартир в новостройках и готового жилья. Электронное взаимодействие с кредитными организациями позволило не только существенно сократить сроки оформления ипотеки, но и повысить комфорт, минимизировать риски для граждан, что является важным шагом на пути цифровизации государственных услуг».

24. Новые направления взаимодействия Росреестра и МФЦ обсуждены в Новосибирске.

17 июня в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялось совещание с представителями регионального Минэкономразвития, ГАУ НСО «МФЦ» и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области.

Рассмотрен ряд вопросов взаимодействия регистрирующего органа и МФЦ в регионе, направленных на повышение качества и доступности приема документов сотрудниками МФЦ для оказания услуг Росреестра для жителей Новосибирской области.

Достигнута договоренность о проведении обучающих семинаров для специалистов МФЦ. Большинство тем будет посвящено новеллам законодательства, регулирующим вопросы оформления недвижимого имущества. Планируется использовать различные формы обучения – оффлайн и онлайн. Дистанционный режим обучения актуален для сотрудников офисов приема МФЦ в районах области.

По словам заместителя руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Натальи Ивчатовой, важно организовать обучение и выработать совместные позиции с учетом масштабных изменений в законодательство, уже вступивших в силу и вступающих в действие во втором полугодии текущего года.

Как сообщила руководитель ГАУ НСО «МФЦ» Оксана Максимова, с 1 июля 2021 года МФЦ планирует ввести предварительную запись на прием заявителей для получения услуг Росреестра через call-центр МФЦ, в ряде офисах приема МФЦ запись уже осуществляется через инфоматы.

По результатам опроса более 97% респондентов положительно оценивают качество оказания услуг Росреестра в МФЦ. Во всех офисах МФЦ Новосибирской области организован прием документов по экстерриториальному принципу, что позволяет в доступном режиме подать

документы на оформление объектов недвижимости вне зависимости от их места расположения.

В заключении совещания начальник управления совершенствования государственного управления и правовой работы министерства экономического развития Новосибирской области Ольга Владимировна Москвина выразила благодарность сотрудникам Управления Росреестра по Новосибирской области за плодотворное сотрудничество и оперативное решение всех вопросов взаимодействия.

25. Изменился график работы «горячей» телефонной линии по вопросам готовности документов и порядку их получения.

«Горячая» телефонная линия Управления 8 (383) 236-01-38 по вопросам готовности документов, их местонахождению в МФЦ, в Управлении и порядку их получения с 21 июня принимает звонки по следующему графику:

понедельник-четверг с 09:00 до 17:00

пятница с 09:00 до 16:00

перерыв с 12:00 до 12:48.

Контакты для связи со специалистами по иным вопросам Вы можете найти на официальном сайте Росреестра в разделах «Обратная связь – Контакты», «О Росреестре – Структура – Территориальная сеть».

26. О новых полномочиях кадастровой палаты.

Управление Росреестра по Новосибирской области уведомляет, что с 21.06.2021 для получения копий документов и выписок о содержании правоустанавливающих документов необходимо обращаться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» (Кадастровая палата).

Подать запрос можно одним из следующих способов:

- лично, обратившись в любой офис ГАУ НСО «МФЦ»;

- направить по почте на адрес Кадастровой палаты: 630087 г. Новосибирск, ул. Немировича Данченко, 167, каб. 703, (запрос должен быть заверен нотариусом);

- в электронном виде на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru> или портале государственных услуг www.gosuslugi.ru.

Подробная информация об условиях и порядке предоставления сведений из ЕГРН опубликована на официальном сайте Росреестра <http://rosreestr.gov.ru>.

Справка.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" полномочия по предоставлению сведений в виде копий документов и выписок о содержании правоустанавливающих документов переданы в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области.

27. О возобновлении регистрационных действий после устранения причин приостановления.

Приобретение недвижимости является важным событием для граждан.

Для оформления права собственности нового правообладателя участники сделки обращаются в Росреестр. Результатом обращения является регистрация прав и получение выписки, удостоверяющей такую регистрацию.

Не всегда представленные документы являются достаточными для проведения регистрационных действий. Итог – приостановление государственной регистрации прав.

Что же делать заявителю?

В данной ситуации заявитель может представить в любой офис МФЦ дополнительный пакет документов для устранения причин приостановления.

Справочную информацию о месте нахождения, графике работы офисов МФЦ на территории Новосибирской области Вы можете узнать на официальном сайте ГАУ НСО «МФЦ» либо по номеру телефона единой справочной службы – 052.

Если представленный пакет документов устраняет основания приостановления, государственным регистратором прав в течение 3 рабочих дней со дня получения документов возобновляется осуществление регистрационных действий. Заявитель получает долгожданные документы, подтверждающие его право собственности на недвижимость.

В случае, если документов недостаточно, регистратором в течение 3 рабочих дней направляется заявителю уведомление о невозможности возобновления учетно-регистрационных действий с указанием неустранимых оснований приостановления.

Неустранение причин приостановления в течение срока приостановления является основанием для отказа в государственной регистрации прав.

Во избежание приостановления регистрационных действий заявители могут получить консультацию по перечню документов по единому справочному телефону Росреестра 8 800 100 34 34 (звонок по России бесплатный).