



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Директорам саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров

(по списку)

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

ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091
Тел./факс: 8 (383) 227-10-87, 227-10-09
E-mail: 54_upr@rosreestr.ru

09.08.2019 № 01-01-16-7845/190

На № _____ от _____

Об изменении действующего законодательства

Уважаемые коллеги!

Доводим до Вашего сведения информацию о вступлении в силу с **02.08.2019** Федерального закона от 02.08.2019 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон).

Законом внесены изменения в следующие нормативные правовые акты.

І. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137).

В абзацы 1, 5 пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» внесены изменения, в соответствии с которыми **до 01.03.2022 члены некоммерческих организаций, созданных до 01.01.2019 для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно.**

В случае, если вышеуказанный земельный участок, относится к имуществу общего пользования, то такой земельный участок **до 01.03.2022 предоставляется бесплатно в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории**

ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади таких земельных участков.

Таким образом, **бесплатная приватизация гражданами садовых (дачных) и огородных земельных участков продлена до 01.03.2022.**

Условия бесплатного приобретения земельного участка, предназначенного для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, в том числе относящегося к имуществу общего пользования остаются прежними.

II. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189).

В частях 2, 3 статьи 16 Закона № 189 слова: сформирован\не сформирован\о формировании заменены словами: образован\не образован\об образовании, тем самым положения вышеуказанных частей приведены в соответствие с действующим земельным законодательством об образовании земельного участка.

Часть 4 статьи 16 Закона № 189 изложена в новой редакции: **образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.**

Внесенными изменениями также установлено, что уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления в целях образования земельного участка совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечивается утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории; осуществляется подготовка межевого плана земельного участка; представляется заявление о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав; в случае приостановления государственного кадастрового учета обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Также, статья 16 Закона № 189 дополнена частями 4.1, 4.2, согласно которым:

- образование земельного участка осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также **при отсутствии обращения собственников помещений** в многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ;

- о начале действий по образованию земельного участка уполномоченный орган не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме, путем размещения извещения, содержащего

информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных по месту нахождения многоквартирного дома, а также на официальном сайте соответствующего органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

III. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 191).

Часть 4 статьи 8 Закона № 191 предусматривала, что до 01.03.2020 не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства, в связи с чем вышеуказанная норма потеряла свою актуальность.

В целях приведения положений Закона № 191 в соответствие с действующим законодательством, статьей 3 Закона **часть 4 статьи 8 Закона № 191 признана утратившей силу.**

IV. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре).

Ранее статья 11 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», закреплено, что предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 01.03.2015.

Частью 3 статьи 47 Закона о кадастре было закреплено, что предельные максимальные цены кадастровых работ могли устанавливаться субъектами Российской Федерации на период до 01.03.2020.

При этом предельные максимальные цены работ по проведению территориального землеустройства, установленные до дня вступления в силу Закона о кадастре, признавались предельными максимальными ценами кадастровых работ.

В настоящее время статья 36 дополнена частью 7, в соответствии с которой **снято ограничение срока**, в течение которого допускается возможность **установления субъектами Российской Федерации предельных максимальных и минимальных цен** (тарифов, расценок,

ставок и т.д.) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства, индивидуального гаражного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Кроме того, часть 3 статьи 47 Закона о кадастре изложена в новой редакции, согласно которой установленные в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» до дня вступления в силу Закона о кадастре, то есть до 01.03.2008, предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, признаются установленными в соответствии с частью 7 статьи 36 Закона о кадастре предельными максимальными ценами (тарифами, расценками, ставками и тому подобное) кадастровых работ в отношении указанных земельных участков.

V. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

➤ В часть 11.1 статьи 24 Закона о регистрации внесены изменения, согласно которым технический план подготавливается на основании декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления о соответствии изготовленный в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома **(в том числе не завершенных строительством)**.

➤ **До 01.03.2021** допускается осуществление учетно-регистрационных действий на жилые или садовые дома, созданные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства **в упрощенном порядке**.

Согласно статье 5 Закона статья 70 Закона о регистрации дополнена частями 12 и 13, в соответствии с которыми упрощенный порядок осуществления учетно-регистрационных действий заключается в следующем:

1) до 01.03.2021 осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства допускается:

– на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект

недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 настоящего Федерального закона;

– **только на основании технического плана**, в случае если в ЕГРН имеются сведения о зарегистрированных правах в отношении земельного участка, на котором расположен жилой или садовый дом.

2) 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**, тем самым у **органа государственной власти или местного самоуправления отсутствует обязанность** подачи заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении жилой или садовый дом, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

Застройщик до 01.03.2021 в целях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, представляет в орган регистрации прав заявление и необходимые документы **самостоятельно**.

3) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом осуществляются **вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23** Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а именно учетно-регистрационные производятся, в том числе в отношении жилого или садового дома, возведенных на садовых земельных участках, не включенных в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

4) при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, государственным регистратором прав **осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия** предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 Закона о регистрации **оснований для приостановления** государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации

прав, **наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:**

1) сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости;

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом (п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Относительно проверки отступов возведенного жилого или садового дома от границ земельного участка согласно установленных Правил землепользования и застройки отмечаем.

Решением Экспертного совета от 05.10.2018 № 10 (вопрос № 6) закреплено, что до 01.03.2019 государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилые или садовые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, осуществляется **без проведения проверки отступов** от границ земельного участка согласно установленным правилами землепользования и застройки.

Вышеуказанным решением Экспертного совета необходимо руководствоваться при принятии решения о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в отношении жилых и садовых домов, возведенных на земельных участках для садоводства после вступления в силу Закона.

Относительно возобновления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по заявлениям, приостановленным до вступления в силу Закона сообщаем.

В случае, если осуществление учетно-регистрационных действий приостановлено заявителем самостоятельно в соответствии со статьей 30 Закона о регистрации в связи с несоблюдением уведомительного порядка, заявителю необходимо представить дополнительные пакеты документов – заявление о представлении дополнительных документов, указав в пункте 10 «Примечание»: «Прошу возобновить государственную регистрацию в связи со вступлением в силу закона от 02.08.2019 № 267-ФЗ».

В случае приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии с пунктом части 1 статьи 26 Закона о регистрации, а именно в связи с несоблюдением уведомительного порядка, государственным регистраторам (лицам, осуществляющим правовую экспертизу документов) государственными регистраторами (лицами, осуществляющими правовую экспертизу документов) самостоятельно будут приниматься меры для возобновления учетно-регистрационных действий.

Дополнительно обращаем Ваше внимание на порядок осуществления учетно-регистрационных действий в отношении хозяйственных построек (баня, гараж, сарай и другое), расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объекты недвижимости, осуществляющие вспомогательную функцию относительно основного объекта недвижимости, производится на основании технического плана, подготовленного в отношении такого вспомогательного объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект.

VI. Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340).

В соответствии со статьей 6 Закона предусмотренная частью 5 статьи 16 Закона № 340 возможность направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции на земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства в уполномоченный орган правообладателем дачного или садового земельного участка, земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу Закона № 340 (04.08.2018) начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства продлена до **01.03.2021**.

В связи с истечением срока действия часть 7 статьи 16 Закона № 340 признана утратившей силу.

Руководитель



С.Е. Рягузова

Томбасова Виктория Сергеевна
Крживоблоцкая Ирина Олеговна
(383)227-10-76

Согласовано

Крейс Роман Владимирович
Ястребова Любовь Борисовна

