



**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**

### *Новости законодательства*

#### **1. Постановление Правительства РФ от 02.10.2023 № 1627 «О внесении изменения в пункт 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 г. № 629».**

Дополнены основания предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Установлено, что земельный участок, находящийся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставляется без проведения торгов в собственность за плату или аренду юридическому лицу, которое в соответствии с решением высшего должностного лица субъекта РФ уполномочено на реализацию масштабного инвестиционного проекта, отвечающего критериям, установленным законом субъекта РФ, и предусматривающего строительство стадиона и иных объектов спорта, а также обязанность этого лица осуществить за свой счет выполнение работ по сносу расположенных на таком земельном участке объектов недвижимости, находящихся в собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, до заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

#### **2. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.10.2023 № 46-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 5 части 2 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобой гражданки Т.В. Солодовниковой».**

КС РФ подтвердил компетенцию третейского суда рассматривать споры о правах на недвижимое имущество.

Третейские суды, будучи альтернативной формой защиты права и действуя в качестве институтов гражданского общества, наделены публично значимыми функциями, но не входят в российскую судебную систему и не осуществляют судебную власть. Третейский суд относится к числу общепризнанных способов разрешения гражданско-правовых споров, в том числе споров о правах на недвижимое имущество.

В ГПК РФ в качестве оснований для отмены решения третейского суда либо для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное его исполнение названы неподведомственность спора третейскому суду и противоречие его решения публичному порядку РФ. Установленная государственным судом недобросовестность сторон третейского разбирательства (в том числе игнорирование ими интересов третьих лиц,

создание видимости частноправового спора с целью его передачи на разрешение третейского суда, злоупотребление правом) может послужить основанием для вывода о нарушении публичного порядка РФ, однако государственный суд должен мотивировать такой вывод в своем определении и исчерпывающе его обосновать.

Пункт 1 статьи 131 ГК РФ и пункт 5 части 2 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» не противоречат Конституции РФ, поскольку не исключают обязанности государственного суда удовлетворить заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда по спору о праве собственности на недвижимое имущество, если государственным судом не будет установлено и исчерпывающим образом мотивировано, в чем именно состоит нарушение этим решением или его исполнением публичного порядка РФ.

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

**1. Дайджест законодательных изменений за III квартал 2023 года.**



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Дайджест  
законодательных  
изменений в сфере  
земли и недвижимости**

**III КВАРТАЛ 2023**






**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Особенности учета объектов незавершенного строительства. Гаражные объединения



Федеральный закон от 24 июля 2023 г. № 368-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

(вступил в силу 02.08.2023)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства <b>необходим технический план по результатам проведения кадастровых работ</b></p>	<p>Упрощенный порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства, включенные в федеральный или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства – оформление осуществляется <b>на основании декларации без подготовки технического плана</b></p>

Федеральный закон от 24 июля 2023 г. № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступает в силу 01.10.2023)

	<p><b>Комплексное нормативное правовое регулирование</b> вопросов участия объектов гаражного строительства в гражданском обороте, правового положения гаражных кооперативов, прав и обязанностей их членов <b>отсутствовало</b></p>	<p>Урегулирован порядок управления и распоряжения общим имуществом собственников гаражей и машиномест. Введено понятие <b>«гаражный комплекс»</b> - здание или сооружение, в котором размещаются машиноместа. Предусмотрена возможность создания юридических лиц для управления общим имуществом, их полномочия, порядок преобразования</p>
	<p>Накоплена <b>практика</b> применения механизма <b>«гаражной амнистии»</b> в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p>	<p>Возможность подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в отношении которого утвержден проект межевания территории. Возможность образования земельного участка, предоставленного гражданам в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора без согласия таких граждан в рамках «гаражной амнистии». Исключена необходимость подготовки технического плана гаража, если он поставлен на государственный кадастровый учет. Уточнен порядок оформления прав на земельные участки и гаражи, расположенные в границах полосы отвода железных дорог</p>



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти










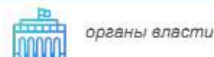
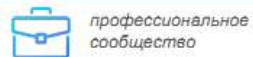
**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Выявление правообладателей

Федеральный закон от 31 июля 2023 г. № 397-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 31.07.2023)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Процедура выявления правообладателей проводилась в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, права на которые возникли <b>до 31 января 1998 года</b></p>	<p>Расширен круг лиц, в отношении которых проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Действие закона теперь распространяется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на наследников недвижимого имущества, права на которое возникли и не были зарегистрированы до 1 февраля 2019 года;</li> <li>- на правообладателей, являющихся членами кооперативов, права собственности которых возникли в связи с полной выплатой паевого взноса;</li> <li>- на правообладателей, чье право на недвижимость было зарегистрировано после 31 января 1998 г., но до создания на соответствующей территории учреждения юстиции по государственной регистрации прав</li> </ul>
 	<p>Проект решения о выявлении правообладателя направлялся только <b>почтовым отправлением, либо на адрес электронной почты</b></p>	<p>Проект решения о выявлении правообладателя будет направляться, в том числе <b>посредством единого портала государственных и муниципальных услуг</b></p>
	<p>Решение о выявлении правообладателя принималось по истечении <b>45 дней</b> после направления проекта решения правообладателю</p>	<p>Срок принятия решения сокращен до <b>30 дней</b> после направления проекта решения о выявлении</p>
	<p>При разрушении объекта недвижимости вследствие боевых действий или чрезвычайной ситуации, чтобы исключить из ЕГРН сведения о таком разрушенном объекте правообладателю необходимо было представлять в Росреестр заявление и <b>акт обследования</b>, который готовится по результатам кадастровых работ</p>	<p>Предусмотрена возможность снятия с кадастрового учета и прекращения прав на основании <b>акта осмотра</b> объекта недвижимости, разрушенного вследствие боевых действий или чрезвычайной ситуации. Акт осмотра готовится уполномоченными органами власти без взимания платы с правообладателей. Проведение кадастровых работ не требуется</p>










**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Выявление правообладателей

Федеральный закон от 31 июля 2023 г. № 397-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 31.07.2023)

Аудитория	Было	Стало
	<p><b>Не урегулирован</b> вопрос о действиях уполномоченных органов, когда правообладатель объекта недвижимости не выявлен</p>	<p>Если по результатам проведения мероприятий правообладатель не выявлен, уполномоченный орган <b>обращается с заявлением</b> о постановке на учет такого объекта в качестве бесхозяйного</p>
	<p>Для целей постановки на учет объекта в качестве бесхозяйного необходимо осуществление государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости и подготовка <b>технического плана</b></p>	<p>Государственный кадастровый учет объекта недвижимости в целях постановки его на учет в качестве бесхозяйного может быть осуществлен <b>без подготовки технического плана – на основании декларации</b></p>
	<p>Нотариусы <b>не имели возможности</b> в связи с открытием наследства <b>запросить</b> обобщенные сведения об установленных в пользу наследодателя ограничениях прав и (или) обременениях объектов недвижимости</p>	<p>Нотариусы в связи с открытием наследства <b>смогут получать</b> обобщенные сведения об установленных в пользу наследодателя ограничениях прав и (или) обременениях объектов недвижимости (например, об аренде, где арендатором являлся наследодатель) в виде специальной выписки из ЕГРН по установленной форме</p>
 	<p>Ряд лиц <b>не имели возможности самостоятельно получить персональные данные</b> правообладателя объекта недвижимости в составе общедоступных выписок из ЕГРН при отсутствии согласия самого правообладателя, что приводило к необходимости обращения данных лиц к нотариусу за получением необходимых сведений</p>	<p>Перечень лиц, имеющих право на получение персональных данных правообладателя объекта недвижимости независимо от наличия согласия такого правообладателя, дополнен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>собственниками комнат в коммунальной квартире</b>, которые могут получать персональные данные своих соседей по квартире – собственников других комнат;</li> <li>- <b>лицами, являющимися правообладателями земельного участка</b> (собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы), в отношении правообладателя расположенного на таком земельном участке здания, сооружения или помещений, машиномест, расположенных в этом здании или сооружении;</li> <li>- <b>застройщиком</b> в отношении гражданина - участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (или договору об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве);</li> <li>- <b>участником долевого строительства</b> в отношении гражданина, являющегося также участником (стороной сделки) по этому договору</li> </ul>



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти






**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Устранение пересечений границ в ЕГРН

Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступает в силу 01.02.2024)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Установление границ населенных пунктов и территориальных зон при наличии пересечений с границами земельных участков <b>не допускается</b></p>	<p>Установление границ населенных пунктов, территориальных зон при наличии пересечения с границами земельных участков <b>возможно</b>. Порядок внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования упрощен (без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний). Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон осуществляется <b>одновременно</b> с их установлением по границам земельных участков.</p>
	<p><b>Изменение границ</b> населенных пунктов, территориальных зон при внесении сведений о них в ЕГРН возможно <b>при расположении более 75% площади</b> участка в границах или за границами населенного пункта (территориальной зоны)</p>	<p><b>Изменения границ</b> населенных пунктов, территориальных зон при внесении сведений о них в ЕГРН возможно <b>при расположении более 50%</b> площади участка в границах или за границами населенного пункта, (территориальной зоны), при условии согласования таких изменений уполномоченными органами.</p>
	<p><b>Длительный срок</b> устранения реестровой ошибки.</p>	<p>Возможность исправления по заявлению заинтересованного лица. Срок устранения реестровой ошибки - <b>1 месяц</b> с момента направления правообладателю решения о необходимости исправления реестровой ошибки вместо 3 месяцев</p>
	<p>Невозможность исправления реестровых ошибок органом регистрации прав в случае, если площадь земельных участков в соответствии со значениями координат характерных точек их границ, определенных в целях исправления реестровой ошибки, отличается от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, <b>более чем на 5%</b>.</p>	<p>По результатам исправления реестровой ошибки допускается <b>увеличение площади</b> земельного участка <b>не более чем на 10%</b> или ее <b>уменьшение не более чем на 5%</b> относительно площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН.</p>



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти











**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Земельные участки - в безвозмездное пользование с правом последующего приобретения в собственность бесплатно

Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 492-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»

(вступил в силу 15.08.2023)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в аренду без проведения торгов <b>собственникам зданий, сооружений, помещений в них, расположенных на земельном участке, либо если эти объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления</b></p>	<p>Расширен перечень случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов - <b>арендаторам находящихся на данном земельном участке зданий, сооружений</b>. При этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- срок аренды земельного участка не может превышать срока аренды расположенного на нем здания, сооружения;</li> <li>- арендатор не вправе осуществлять раздел арендуемого земельного участка;</li> <li>- арендатор вправе с согласия арендодателя переуступить права и обязанности по договору аренды земельного участка только в связи с передачей прав по договору аренды здания, сооружения. Права аренды не могут передаваться в залог и вноситься как вклад в уставный капитал хозяйственного товарищества (общества)</li> </ul>
	<p><b>Основания предоставления земельных участков</b>, находящихся в государственной или муниципальной собственности, <b>в безвозмездное пользование</b> установлены в подпунктах 4.1 и 4.2 пункта 2 статьи 39.10 Земельного Кодекса Российской Федерации</p>	<p>Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, <b>также могут быть предоставлены в безвозмездное пользование</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- религиозным организациям под находящимися в их собственности зданиями, сооружениями, если земельный участок ограничен в обороте;</li> <li>- некоммерческим организациям под находящимися у них на праве безвозмездного пользования зданиями, сооружениями</li> </ul>
	<p>Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в безвозмездное пользование (с последующим предоставлением в собственность бесплатно) для ИЖС или ЛПХ в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта РФ, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях <b>по специальностям, установленным законом субъекта РФ</b></p>	<p>Право на предоставление в безвозмездное пользование с последующим правом приобретения в собственность бесплатно земельных участков распространено не только на граждан, которые работают по специальностям, определенным субъектом Российской Федерации, но и на граждан, работающих по основному месту работы <b>по установленным региональным законам профессиям</b></p>
 физические лица	 профессиональное сообщество	 органы власти



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## «Линейная амнистия»

Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 15.08.2023)

Аудитория	Было	Стало
 	Образование лесных участков в целях размещения линейных объектов осуществляется <b>на основании утвержденного проекта межевания территории</b>	Образование лесных участков по общему правилу осуществляется в соответствии с <b>проектной документацией лесных участков</b> для целей строительства, реконструкции линейных объектов. <b>Проект межевания требуется</b> в случае образования лесных участков в целях строительства, реконструкции линейных объектов, для осуществления которых <b>требуется подготовка документации по планировке территории</b>
 	Образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения исключительно <b>в соответствии с утвержденным проектом межевания территории</b>	Если для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения не требуется подготовка документации по планировке территории, образовать земельный участок можно <b>на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории</b>
 	Раздел земельного участка изымаемого для государственных и муниципальных нужд <b>не предполагает сохранение земельного участка</b> , раздел которого осуществлен, <b>в измененных границах</b>	<b>Предусмотрена возможность сохранения исходного земельного участка</b> при разделе <b>в измененных границах</b> при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в том числе для размещения линейных объектов
 	<b>Не урегулированы</b> порядок и условия предоставления земельного участка единому оператору газификации для размещения объектов Единой системы газоснабжения в том числе в случае, если земельный участок предназначен для осуществления пользования недрами	<b>Предусмотрена возможность</b> предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для размещения объектов Единой системы газоснабжения, собственникам такой системы, в том числе в случае, если земельный участок предназначен для осуществления пользования недрами
 	Размещение линий и сооружений связи, предназначенных для оказания населению услуг связи, <b>без предоставления земельных участков и установления сервитутов</b>	Предусмотрено размещение <b>на условиях</b> публичного сервитута линий и сооружений связи, предназначенных для оказания населению услуг связи



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти





**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## «Линейная амнистия»

Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(вступил в силу 15.08.2023)

Аудитория	Было	Стало
 	<p><b>Не определен уполномоченный орган</b>, принимающий решение об установлении публичного сервитута для размещения линий и сооружений связи на территориях двух и более субъектов Российской Федерации или на территориях двух и более муниципальных образований</p>	<p>Публичный сервитут для размещения линий и сооружений связи на территориях двух и более субъектов Российской Федерации <b>устанавливается решениями уполномоченных федеральных органов исполнительной власти</b>, для размещения линейного объекта на территориях двух и более муниципальных образований - <b>решениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации</b></p>
 	<p>Обладатель публичного сервитута должен <b>осуществить снос</b> объектов, размещенных на основании публичного сервитута, и рекультивацию земельного участка <b>в срок не позднее 6 месяцев</b> с момента прекращения публичного сервитута</p>	<p>Обязанность обладателя публичного сервитута по сносу объектов, размещенных на основании публичного сервитута, и рекультивации земельного участка в срок не позднее 6 месяцев с момента прекращения публичного сервитута <b>не распространяется на случаи</b>, когда публичный сервитут устанавливается в целях капитального ремонта, реконструкции инженерных сооружений (частей), являющихся линейными объектами</p>
 	<p><b>Отсутствуют механизмы</b>, позволяющие оформить права на линейные объекты, используемые субъектами естественных монополий в текущей хозяйственной деятельности и созданные до появления современной правовой системы градостроительного регулирования, системы государственной регистрации прав на объекты недвижимости</p>	<p>Публичный сервитут на земельный участок устанавливается <b>на основании ходатайства</b>, в котором указывается, что линейный объект создан до 30 декабря 2004 года. При этом предоставление правоустанавливающих документов на такие линейные объекты не требуется</p>
 	<p><b>Не определена процедура</b> осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на <b>линейные объекты, созданные до 30 декабря 2004 года</b></p>	<p>Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на линейные объекты <b>осуществляется в упрощенном порядке</b> на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости (приказ Росреестра от 4 марта 2022 г. № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»)</p>



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти









**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Земля для курортов

Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 469-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (вступает в силу с 01.09.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	<p><b>Объектом охраны</b>, в отношении которого устанавливаются соответствующие зоны с особыми условиями использования территории, являются природные лечебные ресурсы, лечебно-оздоровительные местности, а также курорты и их земли</p>	<p><b>Конкретизируется предмет правовой охраны</b> - природные лечебные ресурсы, а также раскрывается их понятие</p>
 	<p><b>Различная судебная практика</b> по вопросам, связанным с возможностью приватизации курортов</p>	<p><b>Однозначно решен</b> вопрос об отнесении лечебно-оздоровительных местностей, курортов к особо охраняемым природным территориям. <b>Пересмотрены ограничения</b> для землепользователей на территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов</p>



физические лица



профессиональное  
сообщество










органы власти



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Геоинформационные технологии. Геодезия

Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 491-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»  
(вступает в силу с 01.04.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	Отсутствуют <b>единые требования</b> к российским геоинформационным системам и технологиям, используемым органами государственной власти и местного самоуправления	Правительство РФ <b>определяет уполномоченный орган</b> , который будет осуществлять регулирование в области геоинформационных технологий; Предусмотрена <b>разработка единых требований</b> к российским геоинформационным технологиям, геоинформационным системам и геоинформационным средствам, и их разработчикам. Установлена <b>обязанность использования</b> органами государственной власти и местного самоуправления <b>российских</b> геоинформационных технологий, геоинформационных систем и геоинформационных средств
 	<b>Не установлен порядок использования</b> на территории Российской Федерации геоинформационных технологий, геоинформационных систем и геоинформационных средств для иностранных организаций	Правительство РФ <b>наделено полномочием по установлению порядка</b> использования на территории РФ геоинформационных технологий, геоинформационных систем и геоинформационных средств для иностранных организаций
 	Нормы плотности размещения на территории Российской Федерации геодезических пунктов государственной геодезической сети (ГГС), нивелирных пунктов государственной нивелирной сети (ГНС) и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети (ГГРС) утверждены <b>распоряжением Правительства РФ</b> от 3 ноября 2016 г. № 2347-р	Предусмотрено установление <b>уполномоченным органом</b> требований к размещению на территории Российской Федерации пунктов ГГС, ГНС и ГГРС
	Отсутствуют <b>требования</b> к созданию, эксплуатации, функционированию и развитию федеральной сети геодезических станций (ФСГС), дифференциальным геодезическим станциям, включаемым в ФСГС, а также порядка функционирования информационной системы ФСГС	<b>Урегулированы вопросы</b> , связанные с созданием, эксплуатацией, функционированием и развитием ФСГС, в том числе к дифференциальным геодезическим станциям, включаемым в такую сеть, порядку функционирования информационной системы ФСГС



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Геодезия

**Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 491-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**  
(вступает в силу с 01.04.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	Предусмотрена передача отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат геодезических пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных (ФФПД), при этом <b>порядок проведения экспертизы</b> указанных отчета и каталога <b>отсутствует</b>	<b>Предусмотрено установление</b> порядка проведения экспертизы отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат геодезических пунктов указанной сети
 	<b>Не урегулирован вопрос</b> о порядке сбора, хранения и учета сведений о пунктах ГГС, ГНС и ГГрС.	Предусмотрено <b>ведение реестра</b> пунктов ГГС, ГНС и ГГрС; Предусмотрено <b>установление порядка</b> ведения реестра пунктов ГГС, ГНС и ГГрС, в том числе порядка внесения в него сведений о пунктах ГГС, ГНС, ГГрС, геодезических сетей специального назначения и об их состоянии, особенности учета таких пунктов
 	Отсутствуют требования к работам по созданию, развитию и поддержанию в рабочем состоянии ГГС, ГНС и ГГрС	Предусмотрено утверждение порядка обследования, поддержания в надлежащем состоянии, ликвидации и восстановления пунктов ГГС, ГНС и ГГрС
 	Необходимо <b>уведомлять Росреестр</b> о случаях повреждения или уничтожения пунктов ГГС, ГНС и ГГрС. Уведомление о случаях повреждения геодезической сети специального назначения (ГССН) не предусмотрено	Предусмотрена обязанность <b>уведомлять ППК «Роскадастр»</b> о случаях повреждения или уничтожения пунктов ГГС, ГНС и ГГрС, а также ГССН
 	Не урегулирован порядок информационного взаимодействия между уполномоченными ФОИВ и организациями, участвующими в деятельности по определению и мониторингу параметров фигуры и гравитационного поля Земли, иных параметров, необходимых для установления государственных систем координат, государственной системы высот, государственной гравиметрической системы	В целях сбора данных, необходимых для определения и мониторинга параметров фигуры и гравитационного поля и вращения Земли, иных параметров, необходимых для установления государственных систем координат, государственной системы высот, государственной гравиметрической системы, предусмотрена <b>организация межведомственного информационного взаимодействия</b> . Положение об информационном взаимодействии, в том числе перечень участвующих в нем организаций и их функции, будет утверждено Правительством РФ



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти





**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Картография

**Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 491-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**  
(вступает в силу с 01.04.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Не конкретизирован перечень материалов, полученных в результате выполнения картографических работ (карты, планы, ЕЭКО и иные картографические материалы)</p>	<p>Определены понятия «фотокарта», «фотоплан», «ортофотокарта», «ортофотоплан». Расширен перечень материалов, полученных в результате выполнения картографических работ (карты, фотокарты, ортофотокарты, планы, фотопланы, ортофотопланы и иные картографические материалы). Предусмотрена возможность утверждения иных видов картографических материалов</p>
 	<p>Требования к периодичности обновления государственных топографических карт и государственных топографических планов, а также масштабы, в которых они создаются, установлены постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2016 г. № 1174</p>	<p>Положение об обновлении государственных топографических карт и государственных топографических планов, а также масштабы, в которых они создаются, будет утверждено Правительством РФ</p>
 	<p>Определение ЕЭКО в качестве картографической основы государственных информационных систем регулируется <b>отраслевыми законами</b></p>	<p><b>Правительство РФ наделено полномочием</b> по установлению перечня государственных геоинформационных систем, картографической основой которых является ЕЭКО</p>



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Государственные фонды пространственных данных

Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 491-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»  
(вступает в силу с 01.04.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	Отсутствуют систематизированные сведения о всех выполненных геодезических и картографических работах	Юридические лица, указанные в пунктах 1 – 3 части 2 статьи 1 Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», <b>обязаны направлять</b> пространственные данные и материалы, полученные в результате выполнения геодезических и картографических работ, для включения в ФФД. Юридические лица, организующие геодезические и картографические работы, <b>обязаны направлять</b> в ФФД пространственные метаданные в отношении всех полученных пространственных данных и материалов. Предусмотрено установление <b>перечня пространственных данных и материалов, подлежащих включению в ФФД</b>
 	При включении материалов в государственные фонды пространственных данных <b>не урегулирован вопрос проведения подтверждения на достоверность</b> пространственных данных и материалов, полученных в результате выполнения геодезических и картографических работ	Правительство РФ <b>наделено полномочием</b> по утверждению Положения о подтверждении достоверности пространственных данных
 	Перечень находящихся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления сведений, подлежащих представлению с использованием координат, утвержден <b>распоряжением Правительства РФ</b> от 9 февраля 2017 г. № 232-р, при этом их <b>состав и требования к их обновлению не определены</b>	Правительство РФ <b>наделено полномочием по утверждению перечня</b> находящихся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления сведений, подлежащих представлению с использованием координат, их состава и требования к их обновлению



физические лица



профессиональное  
сообщество






органы власти



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## ФГИС «ЕЦП НСПД»

**Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 491-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**  
(вступает в силу с 01.04.2024)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Не установлена плата за предоставление или использование пространственных данных и сведений (в том числе пространственных метаданных), включенных в федеральную государственную геоинформационную систему «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (ФГИС ЕЦП НСПД)</p>	<p>Правительство РФ <b>наделено полномочием по установлению порядка определения размера платы</b> за предоставление или использование пространственных данных и сведений (в том числе пространственных метаданных), включенных в ФГИС ЕЦП НСПД</p>
	<p><b>Требования к форматам информации</b>, обмен которой осуществляется при информационном взаимодействии с ФГИС ЕЦП НСПД, в электронной форме и требований к форматам предоставляемой в электронной форме информации, размещенной в ФГИС ЕЦП НСПД, <b>утверждены приказом Росреестра от 16 декабря 2022 г. № П/0496</b></p>	<p>Предусмотрено утверждение <b>порядка подключения и (или) предоставления доступа к ФГИС ЕЦП НСПД</b>, и требования к форматам сведений, обмен которыми осуществляется при информационном взаимодействии с указанной информационной системой в электронной форме, а также <b>порядка предоставления</b> пространственных данных и сведений (в том числе пространственных метаданных), включаемых в ФГИС ЕЦП НСПД, и требования к форматам предоставляемых в электронной форме пространственных данных и сведений (в том числе пространственных метаданных), включаемых в указанную информационную систему</p>



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти







**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Наполнение информационных систем


Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2023г. № 1109 «О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных»

(вступает в силу 01.01.2024)

Аудитория	Было	Стало
	Федеральная государственная информационная система «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» <b>не применяется</b> для проведения государственной кадастровой оценки	ФГИС «ЕЦП НСПД» <b>будет обеспечивать ведение фонда данных государственной кадастровой оценки</b> , автоматизацию проведения государственной кадастровой оценки и государственного мониторинга проведения государственной кадастровой оценки
	ФГИС «ЕЦП НСПД» <b>не взаимодействует</b> с иностранными информационными системами и информационными ресурсами	Возможно взаимодействие ФГИС «ЕЦП НСПД» с иностранными информационными системами, содержащими том числе пространственные данные - <b>в случае выполнения международных обязательств Российской Федерации</b>

Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июля 2023г. № 1171 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532»

(вступило в силу 15.09.2023)

Аудитория	Было	Стало
	<b>Порядок</b> представления сведений о лесопарковых зеленых поясах для внесения в ЕГРН <b>не установлен</b>	Уполномоченный орган власти субъекта РФ или Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации <b>в течение 5 рабочих дней</b> со дня принятия решения об установлении, изменении границ лесопаркового зеленого пояса или о его упразднении направляют в орган регистрации прав сведения, необходимые для внесения в ЕГРН



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Сведения о лесопарковых зеленых поясах в ЕГРН

Приказ Росреестра от 30 июня 2023 г. № П/0244 «О внесении изменений в приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19 августа 2020 г. № П/0310, от 4 сентября 2020 г. № П/0329, от 8 апреля 2021 г. № П/0149»

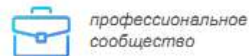
(вступил в силу 15.09.2023)

Аудитория	Было	Стало
	Порядок внесения в ЕГРН и предоставления сведений о границах лесопарковых зеленых поясов, территорий опережающего развития, Байкальской природной территории, не определен	В связи с принятием Федерального закона от 18 марта 2023 г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и статью 62.2 Федерального закона «Об охране окружающей среды» уточнены требования к порядку предоставления сведений из ЕГРН, внесению в ЕГРН сведений по заявлениям заинтересованных лиц

Приказ Росреестра от 21 июня 2023 г. № П/0230 «Об установлении формы графического описания местоположения границ лесопарковых зеленых поясов, требований к точности определения координат характерных точек границ лесопарковых зеленых поясов, формату электронного документа, содержащего сведения о границах лесопарковых зеленых поясов»

(вступил в силу 15.09.2023)

Аудитория	Было	Стало
	Требования к документам, направляемым в Росреестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия в целях внесения в ЕГРН сведений о границах лесопарковых зеленых поясов не установлены	Установлены форма графического описания местоположения границ лесопарковых зеленых поясов и требования к точности определения координат характерных точек границ лесопарковых зеленых поясов и формату электронного документа, направляемого в Росреестр





**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Особенности земельно-имущественных отношений

### Федеральный закон от 27 июля 2023 г. № 351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»

(вступил в силу 01.10.2023)



Законодательством Российской Федерации **не предусмотрены особенности права** общей долевой собственности собственников недвижимых вещей **на общее имущество**

Собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах общей территории и связанных физически или технологически, либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, и имущество, созданное, приобретенное или образованное в дальнейшем для этой же цели.

Доля в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащее собственнику одной недвижимой вещи, пропорциональна площади принадлежащей ему соответствующей недвижимой вещи.

Каждый собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате связанных с общим имуществом платежей

### Федеральный закон от 4 августа 2023 г. № 463-ФЗ «О внесении изменения в статью 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

(вступает в силу 01.03.2024)



Особенности предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых агролесомелиоративными насаждениями, **не установлены**

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и занятых агролесомелиоративными насаждениями **предоставляются в аренду без проведения торгов:**

- сельскохозяйственной организации - если она осуществляется сельскохозяйственное производство на смежном земельном участке;
- гражданину, крестьянскому (фермерскому) хозяйству) в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти





**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Особенности земельно-имущественных отношений

### Постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2023 г. № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования»

(вступил в силу 01.09.2023)



Законодательством Российской Федерации **не определены критерии отнесения строений и сооружений** к строениям и сооружениям **вспомогательного использования**

**Строение и сооружение вспомогательного использования**, в том числе:

- строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением;
- их строительство предусмотрено проектной документацией основного объекта и предназначено для обслуживания основного объекта;
- строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь не более 1500 кв. метров;
- располагается на земельном участке, предоставленном для ИЖС, для ведения ЛПХ, для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей, его высота не превышает 20 метров

### Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2023 г. № 1190 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 г. № 629»

(вступило в силу 28.07.2023)



Особенности предоставления земельных участков при осуществлении деятельности на территориях, подверженных обстрелам, **отсутствуют**

ИП и юридические лица **могут получить в аренду на 10 лет без проведения торгов** земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в случае, если используемый ими для предпринимательской деятельности земельный участок пострадал в результате обстрелов и (или) террористических актов



физические лица



профессиональное  
сообщество



органы власти





**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Особенности земельно-имущественных отношений

**Приказ Росреестра от 15 марта 2023 г. № П/0086 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей»**

*(вступает в силу со дня признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931, за исключением отдельных положений)*

	<p>С <b>заявлением</b> о постановке на учет бесхозных недвижимых вещей <b>могут обращаться исключительно органы</b> местного самоуправления (исполнительные органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя)</p>	<p>Предусмотрена <b>возможность подачи заявления</b> о принятии на учет бесхозных линейных объектов <b>также лицами, обязанными</b> в соответствии с законом <b>осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов</b>, в том числе посредством ЕПГУ</p>
	<p>На учет в качестве бесхозного принимались здания, сооружения, помещения</p>	<p>В качестве бесхозного на учет <b>может быть также поставлен объект незавершенного строительства</b></p>



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти





**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## Федеральный государственный надзор (контроль) в сфере геодезии

Приказ Росреестра от 28 июня 2023 г. № П/0239 «О внесении изменений в перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами при осуществлении федерального государственного контроля (надзора) в области геодезии и картографии, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 ноября 2021 г. № П/0519»

(вступил в силу 30.09.2023)

	<p>Лицензионными требованиями, предъявляемыми к соискателю лицензии (лицензиату) на осуществление геодезической и картографической деятельности, являются <b>наличие у соискателя лицензии (лицензиата) принадлежащих ему</b> на праве собственности или ином законном основании необходимых технических средств и оборудования, прошедших поверку (калибровку) в соответствии с Федеральным законом «Об обеспечении единства измерений», для выполнения работ, указанных в заявлении о предоставлении лицензии</p> <p>При этом <b>индикатор риска, который может</b> свидетельствовать о риске несоответствия лицензиата такому требованию, <b>не определен</b></p>	<p>Поступление в Росреестр заявления о предоставлении лицензии (о внесении изменений в реестр лицензий), содержащего сведения о технических средствах и оборудовании, <b>правообладателем</b> которого является <b>иной лицензиат</b>, свидетельствует об отчуждении такого оборудования и, как следствие, о возможном несоответствии лицензиата лицензионным требованиям - индикатор риска нарушения обязательных требований (само поступление такой информации не будет свидетельствовать о наличии нарушения)</p>
	<p>Лицензионными требованиями, предъявляемыми к соискателю лицензии (лицензиату) на осуществление геодезической и картографической деятельности, являются требования о наличии у юридического лица, индивидуального предпринимателя (соискателя лицензии, лицензиата) работников, имеющих высшее или среднее профессиональное образование по определенным специальностям или направлениям подготовки, а также определенный стаж работы</p> <p>При этом <b>индикатор риска, который может</b> свидетельствовать о риске несоответствия лицензиата такому требованию, <b>не определен</b></p>	<p>Поступление от соискателя лицензии (лицензиата) заявления о предоставлении лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности (о внесении изменений в реестр лицензий), содержащего сведения о работнике, необходимом для выполнения работ, подлежащих лицензированию, который <b>ранее был заявлен как работник иного лицензиата</b>, выполняющий такие работы - индикатор риска нарушения обязательных требований (само поступление такой информации не будет свидетельствовать о наличии нарушения)</p>



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти



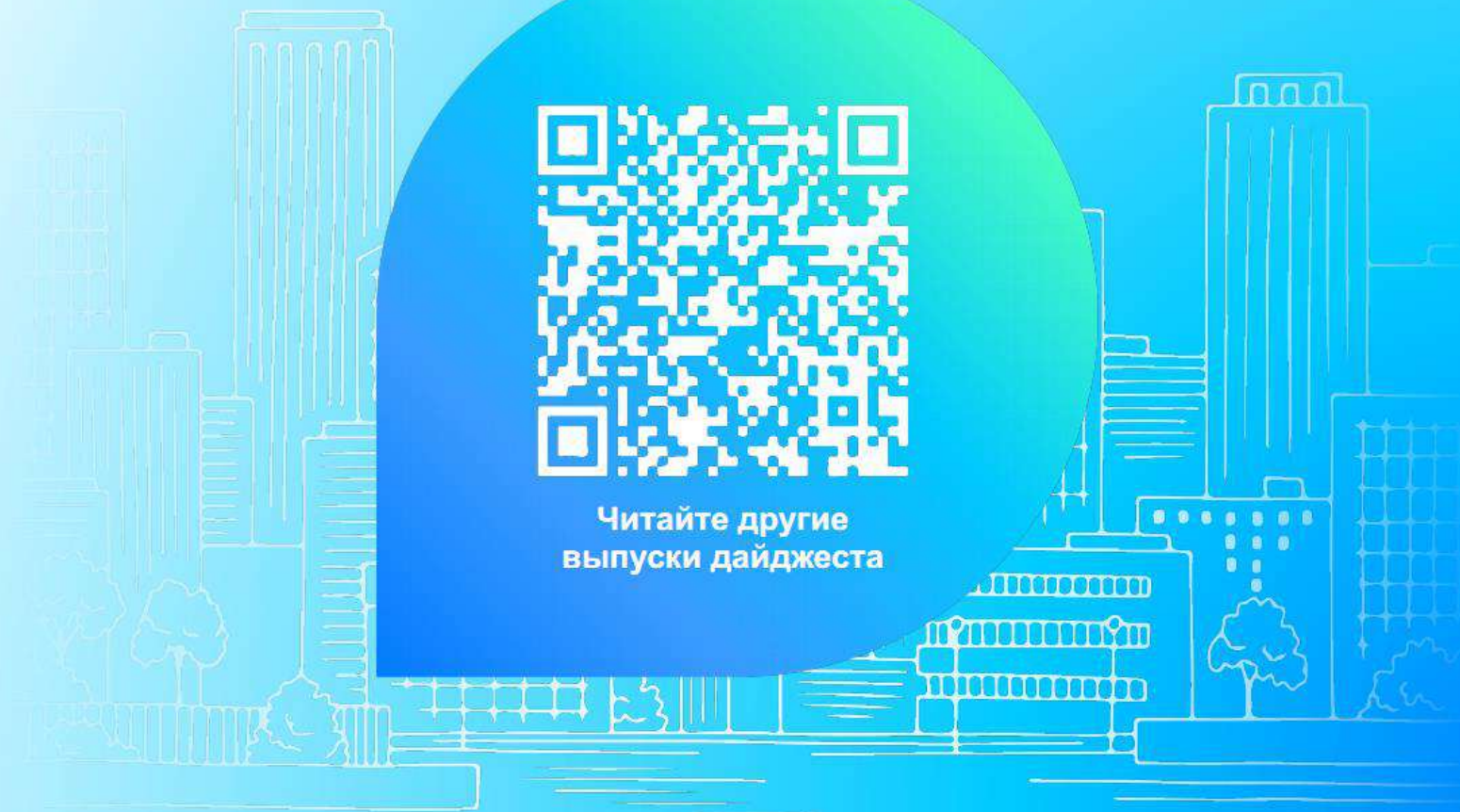


**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии



Читайте другие  
выпуски дайджеста



**2. Письмо Росреестра от 04.10.2023 № 14-9191/23 по вопросу, касающемуся наличия (отсутствия) оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета (далее - ГКУ) и (или) государственной регистрации права (далее - ГРП) при наличии пересечения границ земельного участка, о ГКУ которого и (или) ГРП на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о ГКУ которого и (или) ГРП на который представлено иное заявление.**

**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) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

**04.10.2023 № 14-9191-ТГ/23**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы  
Росреестра

Управление Росреестра  
по Северо-Кавказскому  
федеральному округу

ППК «Роскадастр»

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление  
государственной регистрации  
права и кадастра Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями граждан, юридических лиц, территориальных органов Росреестра по вопросу, касающемуся наличия (отсутствия) оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права при наличии пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено иное заявление, сообщает.

Перечень оснований приостановления учетно-регистрационных действий установлен статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Так, согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ).



В этой связи пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, не является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий в отношении этих земельных участков по основанию, предусмотренному пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

При этом, учитывая пункты 18, 19 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241:

при поступлении документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, сделок с объектом недвижимости содержащиеся в них сведения об объекте недвижимости и подлежащих государственной регистрации правах, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, сделках загружаются в федеральную государственную информационную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ФГИС ЕГРН); такие сведения считаются «формируемыми», не являются сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и используются только для принятия решения об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе пространственного анализа местоположения объекта недвижимости (проводимого с использованием сведений ЕГРН и картографической основы ЕГРН), выявления противоречий между заявленными правами и зарегистрированными правами;

на основе указанных в пункте 18 Порядка сведений также формируются сведения о правопритязаниях, в которых в том числе указываются:

- слова «Принято заявление о» либо «Поступили документы для», далее соответственно слова «государственном кадастровом учете и государственной регистрации», или «государственном кадастровом учете», или «государственной регистрации»;

- вид регистрационно-учетного действия, для совершения которого представлено заявление (документы);

- дата и время с точностью до минуты приема документов, номер книги учета входящих документов и номер записи в данной книге, под которым в ней зарегистрированы заявление и иные документы.

Учитывая изложенное, принимая во внимание положения действующего законодательства, если в рамках проведения правовой экспертизы документов,



представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, государственным регистратором прав, исходя из содержащихся во ФГИС ЕГРН «формируемых» сведений, выявлено наличие пересечений границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено иное заявление, окончательные решения об осуществлении учетно-регистрационных действий (отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий) по указанным заявлениям принимаются государственным регистратором прав в порядке очередности представления таких заявлений, в том числе в случае, если по иным основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, по заявлению, представленному ранее, государственным регистратором прав принято решение о приостановлении учетно-регистрационных действий, учетно-регистрационные действия по заявлению, представленному позже, должны быть также приостановлены.

При этом необходимо отметить, что пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, с границами другого земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, на наш взгляд, может свидетельствовать о наличии земельного спора, который в соответствии с пунктом 1 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 15 статьи 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Александрова Ксения Сергеевна  
(495) 983 40 40 (22 84)



Т.А. Громова

### 3. Письмо Росреестра от 05.10.2023 № 14-9221/23 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в связи с преобразованием ПТК без проведения реконструкции таких сооружений.

**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) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

**05.10.2023 № 14-9221-ТГ/23**

Территориальные органы  
Росреестра

Управление Росреестра  
по Северо-Кавказскому  
федеральному округу

ППК «Роскадастр»

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с преобразованием ОАО «РЖД» сооружений, относящихся к имуществу ОАО «РЖД» и представляющих собой производственно-технологические комплексы (далее – ПТК), по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в связи с преобразованием ПТК без проведения реконструкции таких сооружений, учитывая письма Росреестра от 29.12.2021 № 13/1-9811-АБ/21, от 15.11.2022 № 01-9984-АБ/22, а также решения, принятые в рамках состоявшихся 30.05.2023, 15.08.2023 рабочих встреч с представителями ОАО «РЖД», сообщает.

1. По вопросу, касающемуся отнесения ПТК к неделимым вещам.

Преобразование ПТК осуществляется с соблюдением общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) путем раздела ПТК с учетом положений пункта 1 статьи 133 ГК.

В настоящее время законом не установлено, что ПТК относятся к неделимым вещам. ПТК, как правило, были образованы и права на них зарегистрированы до введения в ГК Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», вступившим в силу 01.10.2013, понятия «единый недвижимый комплекс».

В этой связи если государственный технический учет и государственная регистрация прав в отношении ПТК осуществлялись до введения в законодательство Российской Федерации понятия «единый недвижимый комплекс», такие ПТК не могут быть отнесены к единым недвижимым комплексам и в отношении них, на наш взгляд, может быть осуществлено преобразование (раздел) (пункт 2 статьи 141<sup>3</sup> ГК) по правилам, установленным



ГК и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

2. Об объектах, образуемых при преобразовании ПТК, и способах преобразования ПТК.

Государственный технический учет ПТК, относящихся к имуществу ОАО «РЖД», осуществлялся в соответствии с Особым порядком подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО «РЖД», утвержденным приказом Госстроя России от 19.09.2003 № 356, учитывая который объекты, входящие в состав ПТК, могли быть обозначены в технической документации посредством присвоения им литер. При этом в рамках осуществления государственного технического учета ПТК в состав ПТК включались и объекты недвижимости (например, здания, сооружения), и объекты, не являющиеся недвижимыми вещами.

Учитывая статью 130 ГК, статью 1 Закона № 218-ФЗ, принимая во внимание также письмо Росреестра от 15.11.2022 № 01-9984-АБ/22, учетно-регистрационные действия в отношении объектов, ранее входивших в состав ПТК и образуемых из него в результате его преобразования (пункт 2 статьи 141<sup>3</sup> ГК), могут быть осуществлены без представления соответствующей разрешительной документации (проектной документации, разрешения на строительство) при совокупности следующих условий:

указанные объекты являются объектами недвижимости;

сведения о таких объектах (в том числе об их характеристиках) содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а при отсутствии их в ЕГРН – в технической документации, изготовленной в отношении ПТК и использовавшейся при осуществлении государственной регистрации права на этот ПТК; данные объекты обозначены в этой технической документации литерой (совокупностью литер);

параметры (характеристики) образуемых объектов соответствуют параметрам этих же объектов, включенных до преобразования в ПТК.

Как правило, сведения о ПТК, относящихся к имуществу ОАО «РЖД», вносились в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а впоследствии – в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) на основании технической документации с указанием вида объекта недвижимости – «сооружение».

Исходя из ГК выдел объекта недвижимости может осуществляться в счет доли в праве общей долевой собственности на исходный объект недвижимости (статья 252 ГК). При этом использование понятия «выдел» в качестве способа образования объектов недвижимости, находящихся



в собственности одного лица (в частности, ПТК), противоречит пункту 2 статьи 141<sup>3</sup> ГК.

Учитывая, что ГК предусмотрен в том числе такой способ образования объектов недвижимости, как раздел, при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в состав ПТК, в отношении исходного ПТК могут быть осуществлены:

снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав, если в результате раздела ПТК все входящие в его состав объекты недвижимости учтены в качестве самостоятельных недвижимых вещей и на них зарегистрировано право собственности; осуществление данных учетно-регистрационных действий, на наш взгляд, возможно в том числе если в результате раздела указанного ПТК в его составе остаются объекты, не обладающие признаками недвижимых вещей;

государственный кадастровый учет изменений исходного ПТК (без изменения его кадастрового номера) в части состава входящих в него объектов (в том числе если в ЕГРН сведения о его составе до преобразования отсутствовали и в результате преобразования этого ПТК в его составе сохраняются объекты недвижимости).

3. О документах, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов, образуемых в результате преобразования ПТК, а также особенностях подготовки этих документов.

Учитывая статью 209 ГК, преобразование ПТК осуществляется на основании письменного решения собственника ПТК о разделе ПТК, в котором в том числе указывается на то, что образуемые объекты, ранее входившие в состав ПТК, образуются без проведения работ по реконструкции и в результате раздела ПТК сохраняют свое назначение и иные характеристики.

В целях осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов, образуемых из ПТК, осуществляется подготовка технического плана, содержащего сведения обо всех образуемых объектах недвижимости (часть 1 статьи 41 Закона № 218-ФЗ).

Сведения об образуемых объектах недвижимости (в том числе о виде объекта недвижимости, его назначении, годе ввода в эксплуатацию (годе завершения строительства), площади, основной характеристике сооружения (если такой характеристикой является протяженность, глубина (глубина залегания), объем, площадь застройки), за исключением сведений о местоположении в границах земельного участка) указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов, послуживших основанием для внесения сведений о ПТК в ГКН (ЕГРН),

в частности технической документации. Определение площади или площади застройки в соответствии с приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 не осуществляется.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного в отношении объекта, образуемого путем раздела ПТК, кадастровым инженерам рекомендуется указывать в том числе следующую информацию:

о соответствии каждого образуемого объекта указанному в технической документации объекту, обозначенному литерой (совокупностью литер);

о соответствии параметров (характеристик) образуемых объектов параметрам этих же объектов, входивших в состав ПТК до его преобразования;

о том, что ПТК (исходный объект) с соответствующим кадастровым номером прекращает свое существование (если осуществляется государственный кадастровый учет в отношении всех входящих в состав ПТК объектов недвижимости), с указанием (при необходимости) информации о том, что оставшиеся в составе ПТК объекты не обладают признаками недвижимых вещей;

о том, что ПТК (исходный объект) с соответствующим кадастровым номером сохраняется с измененным составом, включая сведения об измененном составе такого ПТК<sup>1</sup>;

перечень объектов (недвижимых вещей), входивших в состав ПТК и прекративших свое существование (в результате гибели, уничтожения, сноса), если в ЕГРН содержались сведения о составе и характеристиках объектов, включенных ранее в состав ПТК.

Кроме того, в целях идентификации государственным регистратором прав объектов, входящих в состав ПТК (в том числе при отсутствии сведений о его составе в ЕГРН), на наш взгляд, в приложение к техническому плану целесообразно включать перечень (список) объектов, входивших в состав ПТК до его преобразования (в том числе объектов, прекративших свое существование), в котором указывать:

обозначение объекта (литеру) в документах, на основании которых подготовлен технический план;

соответствие этого объекта (их совокупности) определенному (имеющему соответствующее обозначение в техническом плане) образуемому объекту.

---

<sup>1</sup> В случае если действующая xml-схема для подготовки технического плана не позволяет отразить в техническом плане сведения о составе ПТК как сложной вещи, указанные сведения приводятся в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.



4. О подготовке технического плана в отношении объекта, образуемого путем преобразования ПТК, если такой объект является сложной вещью (например, железнодорожный путь, включающий в себя различные элементы).

В соответствии со статьей 134 ГК если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное.

Если в результате преобразования ПТК образуется в том числе сложная вещь, такой объект недвижимости учитывается в ЕГРН с видом – «сооружение».

Пунктом 31 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, предусмотрено, что в случае, если сооружение представляет собой сложную вещь, в записи реестра объектов недвижимости ЕГРН дополнительно указываются сведения об объектах, входящих в состав такой сложной вещи: вид объекта (здание, сооружение) и (или) вид его использования (например, склад, горячий цех), тип и значение его основной характеристики – протяженность в метрах с округлением до 1 метра; глубина, глубина залегания в метрах с округлением до 0,1 метра; площадь, площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра; объем в кубических метрах с округлением до 1 кубического метра; высота в метрах с округлением до 0,1 метра.

В этой связи, если в результате раздела ПТК помимо иных объектов недвижимости образуется сложная вещь, в техническом плане, необходимом для государственного кадастрового учета образуемых объектов недвижимости, в его разделе «Характеристики объекта недвижимости», подготовленном в отношении сооружения (указанной сложной вещи), должен содержаться состав, включающий все входящие в данное сооружение объекты недвижимости (подпункт 25 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082).

5. О снятии с государственного кадастрового учета исходного ПТК и государственной регистрации прекращения права на него либо осуществления государственного кадастрового учета изменений исходного ПТК.

В рамках проведения правовой экспертизы документов, представленных для постановки на государственный кадастровый учет образуемых из ПТК объектов недвижимости и государственной регистрации права на них, государственному регистратору прав надлежит в том числе провести анализ сведений о ПТК (в частности, о его составе), содержащихся в ЕГРН, а также в техническом плане, в том числе в перечне, включенном в приложение



к техническому плану (при наличии), в документах, на основании которых такой технический план подготовлен (в том числе технической документации), с учетом также информации, указанной в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, на предмет наличия/отсутствия объектов недвижимости в составе исходного ПТК после его преобразования, в зависимости от чего в отношении такого ПТК должны осуществляться одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении образуемых из ПТК объектов недвижимости:

снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на ПТК, если ПТК в результате раздела прекращает свое существование, то есть в составе ПТК (исходного объекта) отсутствуют объекты недвижимости (все они учтены в качестве самостоятельных объектов недвижимости либо прекратили свое существование);

государственный кадастровый учет изменений ПТК в части его состава, если после раздела в его составе сохраняются объекты недвижимости и ПТК в результате раздела сохраняется с измененным составом; в этом случае представление отдельного технического плана в целях осуществления учетных действий в отношении ПТК (исходного объекта) не требуется, измененный состав ПТК приводится в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана без указания сведений об объектах, не являющихся объектами недвижимости согласно действующему законодательству (например, контактные сети, объекты зеленых насаждений, малых архитектурных форм и тому подобное).

Дополнительно направляем согласованный ОАО «РЖД» и Росреестром примерный образец решения о разделе ПТК, а также перечень ПТК, преобразование (раздел) которых запланировано на 2023 г. (далее – Перечень).

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра необходимо:

обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации; использовать данные рекомендации при рассмотрении заявлений об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, образуемых в результате преобразования ПТК, включенных в Перечень;

при поступлении заявлений ОАО «РЖД» и документов для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, образуемых в результате преобразования ПТК, организовать доступным

7

способом взаимодействие с представителями ОАО «РЖД» для оказания возможного содействия в пределах установленной компетенции.

Копия настоящего письма доведена до Департамента корпоративного имущества ОАО «РЖД».

Приложение: на 16 л.



Т.А. Громова

Александрова Ксения Сергеевна  
(495) 983 40 40 (22 84)

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

**1. Олег Скуфинский посетил с рабочим визитом ДНР и ЛНР.**

По поручению Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Марата Хуснуллина Росреестр отработал весь комплекс вопросов по предоставлению услуг в новых регионах России — Донецкой и Луганской народных республиках, Запорожской и Херсонской областях. Так, выполнены задачи по нормативно-правовой базе, информационной безопасности данных, взаимодействию с МФЦ, нотариатом, обучению сотрудников. На основании этих работ идет восстановление жилья для людей в регионе.

В рамках реализации задач по обеспечению работ в новых регионах глава Росреестра Олег Скуфинский посетил с рабочими визитами территориальные Управления ведомства по Донецкой и Луганской народным республикам, проинспектировал организацию приема граждан и оказания государственных услуг в местных многофункциональных центрах, а также провел рабочие совещания.

«В 2022 году мы создали территориальные органы и филиалы ППК “Роскадастр” на территории четырех новых субъектов Российской Федерации — Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей — и приступили к оказанию государственных услуг. Наш безусловный приоритет сегодня — сопровождение сделок по регистрации прав и кадастровому учету, консультирование заявителей, повышение правовой грамотности населения в сфере земли и недвижимости, а также обучение работников ведомства и публичной правовой компании», — заявил Олег Скуфинский.

По словам и. о. руководителя Управления Росреестра по Донецкой Народной Республике Владислава Вишневого, с начала года в городах и районах региона открыт 21 территориальный отдел ведомства.

«В них можно получить консультации по всем вопросам постановки на кадастровый учет и регистрации прав на недвижимость, в настоящее время обработано более 52 тыс. обращений. Для этих целей также создана горячая линия, на которую уже поступило более 2,5 тыс. звонков», — отметил он в выступлении на встрече с главой Росреестра.

Так, на одном из совещаний о результатах своей работы доложили руководители территориальных органов. На встрече в Управлении Росреестра по Луганской Народной Республике Денис Гедзерук рассказал, что в общей сложности за восемь месяцев было принято почти 87 тыс. обращений на осуществление учетно-регистрационных действий и проведено свыше 36 тыс. регистраций прав на объекты недвижимого имущества.

«Кроме того, Луганская Народная Республика присоединилась к проектам “Земля для стройки” и “Земля для туризма”, что позволило выявить 6 участков для строительства жилья площадью 104,3 га и 1 территорию для



ведения туристской деятельности площадью 84 га. Ежедневно наши сотрудники проводят консультации более 100 граждан», — заявил он.

Вместе с обновленными стандартами работы новые регионы перенимают и профессиональные компетенции. Экзамен на соответствие должности «Государственный регистратор прав» уже прошел 121 сотрудник управлений Росреестра по Донецкой и Луганской народным республикам, Запорожской и Херсонской областям.

Также глава ведомства Олег Скуфинский посетил многофункциональный центр, территориальный отдел Управления Росреестра и филиал ППК «Роскадастр» по Донецкой Народной Республике в городе Мариуполе, где ознакомился с порядком приема документов по регистрации прав собственности и кадастрового учета объектов недвижимости.

Одновременно все сотрудники этих управлений получили доступ к обширной образовательной базе корпоративного университета ППК «Роскадастр». В этом году 539 представителей территориальных органов прошли базовый курс по кадастровому учету. А уже этой осенью стартует программа, посвященная актуальным вопросам кадастрового учета и государственной регистрации прав.

«В рамках, выделенных Минтрудом России квот повысить свою квалификацию, смогут 203 сотрудника из новых территориальных отделений. Больше всего ожидается “студентов” из Луганской Народной Республики — 96 человек, на Донецкую квота составила 77 мест», — сообщил Олег Скуфинский.

Во время встреч с коллективами территориальных органов глава Росреестра также поблагодарил работников управлений за эффективную гражданскую службу и вручил им ведомственные награды.

## **2. Вектор взаимодействия застройщиков и органов власти.**

2 октября состоялось совещание, организованное Управлением Росреестра по Новосибирской области при поддержке Министерства строительства Новосибирской области и мэрии города Новосибирска для представителей строительной отрасли. В мероприятии приняли участие более 70 застройщиков.

Модератором мероприятия выступила заместитель руководителя новосибирского Росреестра Наталья Ивчатова, осветив реализацию мер проектов «Земля для стройки» и «Земля для туризма», рекомендовав застройщикам воспользоваться данными сервисами для поиска свободных участков для строительства объектов.

Положительную оценку мероприятию дала Евгения Новикова, начальник юридического отдела ООО ХК «Н-Девелопмент» (группа компаний Smart People Group): «Мероприятие было полезным. Спикеры раскрыли актуальные для застройщиков вопросы комплексного развития территорий (КРТ). Современная процедура КРТ является достаточно новой,

детали очень важны. Докладчиками обращено внимание на изменения законодательства относительно требований к архитектурно-градостроительному облику объектов строительства, о цифровизации услуг Росреестра, а также новых законопроектах в сфере долевого строительства. Я давно работаю в области жилищного строительства и могу заверить, что сегодня процесс взаимодействия с Росреестром и органами власти стал намного проще. Надеюсь, что подобные мероприятия будут проводиться и дальше».

### **3. Росреестр провел первую госрегистрацию с использованием машиночитаемой доверенности.**

С сентября 2023 года сотрудники юридических лиц при подписании электронных документов, таких как договоры купли-продажи и заявления на услуги Росреестра, обязаны прикладывать машиночитаемую доверенность (МЧД). С запуском этого цифрового процесса для истории Росреестра открылась новая страничка.

Елена Мартынова, заместитель руководителя Росреестра, прокомментировала: «Применение машиночитаемой доверенности повысит гарантии прав владельцев недвижимости – юридических лиц и позволит снизить риски при совершении сделок с недвижимостью. Это достигается за счет автоматизации проверки действительности доверенности и полномочий представителя».

МЧД – это доверенность от имени юридического лица, выданная в электронном виде в формате XML на представителя – физическое лицо. XML-формат делает возможным автоматическое машинное считывание и проверку содержащейся в доверенности информации.

Для представления документов в Росреестр доверенность должна быть нотариально удостоверена. Хранение нотариально удостоверенной МЧД обеспечивается посредством цифровой платформы распределенного реестра ФНС России, а ее проверка – с помощью сервисов ФНС России и Федеральной нотариальной палаты.

Важно отметить, что Росреестр перестроил внутренние процессы и адаптировал информационные системы для использования нотариально удостоверенных МЧД. Так, 12 сентября была успешно зарегистрирована первая сделка купли-продажи объекта недвижимости с применением МЧД.

В целях подготовки к переходу на использование МЧД Росреестром при участии Федеральной нотариальной палаты и Федеральной налоговой службы были организованы рабочие встречи, проведены вебинары с кредитными организациями, застройщиками и другими профессиональными участниками рынка недвижимости, а также подготовлены ответы на часто задаваемые вопросы.

### **4. Росреестр и «Опора России» обсудили ключевые вопросы малого и среднего бизнеса в сфере земли и недвижимости.**

Заместители руководителя Росреестра статс-секретарь Алексей Бутовецкий, Татьяна Громова и руководитель цифровой трансформации Елена Мартынова, а также заместитель генерального директора ППК «Роскадастр» Александр Кузнецов приняли участие в совместном заседании Президиумов Правлений «ОПОРЫ РОССИИ» и Ассоциации «Некоммерческое партнерство «ОПОРА». На повестке встречи были актуальные вопросы малого и среднего бизнеса, которые входят в зону ответственности Службы.

Президент бизнес-объединения Александр Калинин, выступивший модератором заседания, отметил плодотворность взаимодействия «ОПОРЫ РОССИИ» с Росреестром и оперативность обратной связи, которую бизнесмены получают от ведомства. Также участники встречи акцентировали внимание на работе, которую Служба проводит в целях поддержки экономики – инициативы Росреестра вошли в состав «пакетов антикризисных мер», принятых Правительством Российской Федерации.

Статс-секретарь – заместитель руководителя Службы Алексей Бутовецкий в ходе своего выступления заявил, что в течение последних трех лет между ведомством и бизнес-сообществом выстроен такой формат взаимодействия, благодаря которому предприниматели системно участвуют в обсуждении всех законодательных изменений. «В разработке всех инициативных обсуждений предприниматели принимают прямое участие, входя в составы рабочих групп, которые особенно активно начали свою деятельность после запуска регуляторной гильотины. Сейчас рабочие группы стали механизмом, который действительно оказывает большое влияние на законотворческий процесс и фильтром для предлагаемых инициатив».

О развитии электронных услуг Росреестра рассказала руководитель цифровой трансформации Службы Елена Мартынова. «С 2020 года ведомством проведена системная работа по сокращению сроков предоставления услуг и переводу сервисов в цифровой формат. В два раза выросло количество оказываемых услуг: с 126 млн в 2020 году, до 269 млн в 2023. Сократились сроки регистрации прав в 3 раза и сроки постановки на кадастровый учет — в 2 раза. Мы развиваем наиболее востребованные у людей услуги – так, например, в 9 раз увеличилась доля электронной ипотеки. Почти 94% таких обращений в среднем обрабатываются за 13 часов! Регистрация электронных договоров долевого участия теперь в 4 раза быстрее (на начало 2020 года было 20%, сегодня – 86,9%). У пользователей появилась возможность подать документы, не выходя из дома, а также заключать сделки с недвижимостью, которая находится в другом регионе страны, во всех субъектах мы оказываем наши услуги по экстерриториальному принципу», – привела она показатели, достигнутые в том числе благодаря цифровизации услуг.

Первый вице-президент «ОПОРЫ РОССИИ» Марина Блудян отметила, что предприниматели со своей стороны высоко оценивают трансформацию



ведомства, в том числе в плане цифровизации, и выразила благодарность за проводимую работу и открытость к диалогу.

#### **5. Марат Хуснуллин провел заседание наблюдательного совета ППК «Роскадастр».**

Заместитель Председателя Правительства, председатель наблюдательного совета публично-правовой компании «Роскадастр» Марат Хуснуллин провёл очное заседание совета, на котором подвели итоги деятельности компании за 9 месяцев 2023 года и обсудили предстоящие задачи.

«В первую очередь хочу отметить, что публично-правовая компания “Роскадастр” была создана всего год назад, при этом выполняет уже большой объём задач по многим государственным программам. В целом компания работает хорошо, почти все показатели достигнуты. Много сделано по устранению реестровых ошибок, по итогам 9 месяцев текущего года план по этому важному показателю уже перевыполнен», – сказал Марат Хуснуллин.

Вице-премьер также обратил внимание руководства компании, что необходимо обеспечить эффективное использование ресурсов и до конца года обеспечить 100-процентное кассовое исполнение по всем госпрограммам.

От имени Российской Федерации функции и полномочия учредителя ППК «Роскадастр» осуществляет Росреестр. Ведомство координирует и контролирует деятельность компании.

«В этом году мы завершаем интеграцию в рамках создания предприятия полного цикла в сфере земли и недвижимости, в состав компании войдёт АО “Роскартография”, включая 17 филиалов. Наша работа направлена на обеспечение непрерывности производственной деятельности, оптимизацию процессов, повышение качества проведения геодезических, картографических и кадастровых работ, развитие отраслевого центра ИТ-компетенций, осуществляющего разработку и сопровождение информационных систем, услуг и сервисов», – подчеркнул руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

На заседании генеральный директор ППК «Роскадастр» Владислав Жданов доложил о мероприятиях по реорганизации компании, предстоящей в 2024 году интеграции АО «Роскартография», ключевых результатах деятельности, а также представил план работы до конца 2023 года.

По итогам 9 месяцев «Роскадастр» обеспечил бесперебойную работу систем Росреестра, в том числе Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), Федеральной сети геодезических станций, Федерального портала пространственных данных, единой электронной картографической основы, а также развитие единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных».

По словам Владислава Жданова, компания определила координаты 656,6 тыс. объектов в рамках исправления реестровых ошибок в ЕГРН, что

составляет 158% к плановым показателям III квартала. К концу 2023 года более 155 млн реестровых дел, а также 11,8 млн материалов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, будут переведены в электронный вид. При этом доля предоставления таких материалов посредством портала «Госуслуги» составит 41%.

«ППК “Роскадастр” совместно с Росреестром продолжает работу по созданию полной и точной системы пространственных данных, которая минимизирует риски возникновения спорных ситуаций в сфере оборота недвижимости и содействует повышению качества принятия управленческих решений для развития территорий. Одно из ключевых направлений деятельности – проведение комплексных кадастровых работ, благодаря которым мы одновременно и системно исправляем исторически накопленные реестровые ошибки и защищаем имущественные права граждан», – отметил Владислав Жданов.

В заседании наблюдательного совета также приняли участие управляющий директор акционерного общества «ДОМ.РФ» Анатолий Азизов и председатель Комитета Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям Сергей Гаврилов.

## **6. Новосибирский Росреестр напоминает: геодезические пункты нужно сохранять.**

Сеть геодезических пунктов покрывает всю страну, в Новосибирской области их более 3,5 тысяч. Это сооружения, узнать которые можно по внешнему оформлению - металлическим или деревянным пирамидам. Они обозначают, где находятся специальные геодезические точки – центры пунктов.

Геодезические пункты важны для выполнения геодезических работ, для строительства и эксплуатации зданий, межевания земель, в частности, определения границ земельных участков, и других специальных работ. Они могут находиться в городской и сельской местности - на зданиях, на земельных участках юридических лиц и граждан, - в поле, в лесу.

Геодезические пункты охраняются государством, и проблема их сохранения становится все более актуальной.

Учет пунктов государственной геодезической сети и сбор сведений об их сохранности осуществляет Управление Росреестра по Новосибирской области. Для всех геодезических пунктов региона установлены охранные зоны, проводится плановая работа по их обследованию. Новосибирским Росреестром уже обследовано более 2000 пунктов, расположенных на территории области, и по результатам обследования установлено, что у 90% геодезических пунктов утрачены наружные знаки, а 35 пунктов уничтожены полностью.

Очень часто геодезические пункты, размещенные на земле, уничтожаются или оказываются закатанными в асфальт при производстве

строительных работ, возведении или сносе зданий, сооружений, строительстве автомобильных дорог, а другие - размещенные на стенах зданий, крышах, - заштукатуриваются, уничтожаются при капитальном ремонте. Металлические пирамиды часто спиливаются и сдаются в пункты приема металла.

От собственников земельных участков, землепользователей, владельцев зданий, сооружений требуется сохранять геодезические пункты, специальные геодезические знаки, знать, что нельзя перемещать и разрушать пункты, к ним следует обеспечивать доступ специалистов. Такая обязанность установлена статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации. Повреждение и уничтожение геодезических пунктов, снос пунктов геодезических сетей, а также материалов, из которых они изготовлены, влекут за собой ответственность согласно статье 7.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях с наложением штрафных санкций.

В случае выявления фактов уничтожения или повреждения геодезических пунктов такую информацию необходимо направлять в адрес Управления Росреестра по Новосибирской области любым удобным способом:

- лично, по почте на адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28;
- воспользоваться интернет-сервисом на официальном сайте Росреестра «Обращения граждан online»;
- посредством электронной почты [ogk@54upr.rosreestr.ru](mailto:ogk@54upr.rosreestr.ru).

#### **7. Как подать документы в апелляционную комиссию.**

При Управлении Росреестра по Новосибирской области действует апелляционная комиссия, где обжалуются решения о приостановлении государственного кадастрового учета и единой процедуры.

Документы в апелляционную комиссию заявитель может подать одним из следующих способов:

– направить почтовым отправлением с описью вложения и с уведомлением о вручении на адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, 28;

– направить в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, посредством использования электронных сервисов, размещенных на официальном сайте Росреестра через вкладку «Обратная связь» – «Обращения граждан». Кадастровый инженер может подать заявление через «Личный кабинет кадастрового инженера»;

– лично, посредством предоставления документов в Управление, по адресу г. Новосибирск, ул. Державина, 28, 1 этаж, пост охраны, ящик для письменных обращений.



Обращаем внимание, что заявление об обжаловании решения о приостановлении представляется в апелляционную комиссию в течение тридцати календарных дней с момента принятия решения о приостановлении.

Телефон апелляционной комиссии при Управлении Росреестра по Новосибирской области: 8 (383) 227 10 80.

Справка: апелляционная комиссия действует на основании Положения, утвержденного Приказом Росреестра от 08.10.2020 № П/0377.

Апелляционная комиссия не рассматривает заявления об обжаловании решений о приостановлении государственной регистрации прав.

### **8. Открытый урок «Науки, изучающие землю» провел для школьников новосибирский Росреестр.**

Увлекательный урок на тему «Науки, изучающие землю» провели 21 сентября специалисты Управления Росреестра по Новосибирской области с учениками 7 класса новосибирской гимназии № 15 «Содружество».

Начальник отдела землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Анна Еремкина рассказала ребятам о науках, которые изучают землю, об истории и современном этапе геодезии, познакомила с профессией геодезиста, учебными заведениями, в которых можно получить соответствующее образование.

Ребята окунулись в мир геодезии, ее историю, познакомились с геодезическими приборами, как современными, так и прошлого века, принципами работы такого оборудования. Учащимся были продемонстрированы рулетка, нивелир, тахеометр, спутниковое геодезическое оборудование.

От начальника отдела государственного земельного надзора Дмитрия Лещинского школьники на простых примерах узнали, что такое государственный земельный надзор и как важно правильно относиться к земле, сохранять земельные ресурсы.

Главный специалист-эксперт отдела государственного земельного надзора Виталий Тыртышников провел мастер-класс по работе с геодезическим оборудованием, показал, как настроить прибор, определить координаты точки, как сохранить и использовать полученные результаты, продемонстрировал особенности использования прибора в условиях ограниченного доступа на местности.

Не обошлось и без практики: под руководством специалистов ребята выполнили несколько заданий. Учащиеся попробовали себя в качестве геодезистов, поработали с высокоточным геодезическим оборудованием, провели измерения площадки. Особый интерес вызвал беспилотный летательный аппарат, как проводятся измерения с помощью него и как работают беспилотные системы.

Урок прошел в дружеской обстановке, гимназисты увлеченно выполняли задания, показывая умения слаженно работать в команде,

задавали дополнительные вопросы о работе с геодезическими приборами и беспилотником.

«Очень важно, чтобы ребята могли получать новые знания и умения, информацию о различных профессиях. Это позволит им в будущем определиться с выбором профессии», - отметила классный руководитель 7 класса гимназии № 15 «Содружество» Надежда Вишневецкая.

## **9. Новосибирцы могут ознакомиться с предварительными результатами государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства.**

В 2023 году в Новосибирской области проводится государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства. Это здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства, машино-места, сведения о которых содержались в Едином государственном реестре недвижимости на 01.01.2023. Переоценке подлежат более 1,9 млн. объектов недвижимости.

Работы по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости выполняет государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»).

«Важным этапом при проведении государственной кадастровой оценки являются промежуточные отчетные документы – проект отчета об итогах государственной кадастровой оценки. Заинтересованные лица могут ознакомиться с проектом отчета об оценке объектов капитального строительства Новосибирской области, и, при необходимости, подать замечания до 10 октября 2023 года», - отмечает директор ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» Татьяна Лапина.

Проект отчета об оценке объектов капитального строительства размещен на сайте Росреестра в сервисе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» и на сайте ГБУ НСО «ЦКО и БТИ».

Замечания к проекту отчета должны обязательно содержать следующие сведения:

- фамилию, имя, отчество физического лица,
- полное наименование юридического лица,
- номер контактного телефона,
- адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание к проекту отчета;
- кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание к проекту отчета, если замечание относится к конкретному объекту недвижимости,
- указание на номера страниц (разделов) проекта отчета, к которым представляется замечание (при необходимости);
- суть замечания.

К замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые не были учтены при определении их кадастровой стоимости.

Замечания к промежуточным отчетным документам направляются в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»:

- лично, курьерской службой доставки, либо почтовым отправлением по адресу: 630099, г. Новосибирск, ул.Сибирская, д.15;

- в форме электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью на электронный адрес: [ocenka@noti.ru](mailto:ocenka@noti.ru).

## **10. Новосибирский Росреестр рассказал о результатах проекта «Земля для туризма».**

28 сентября в пресс-центре ТАСС-Сибирь состоялась пресс-конференция с участием заместителя руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Натальи Ивчатовой и заместителя министра – начальника управления маркетинга региона, внешнеэкономической деятельности и туризма Министерства экономического развития Новосибирской области Анны Павловой.

Спикеры обсудили меры поддержки для туристического бизнеса в Новосибирской области, аттестации для экскурсоводов, результаты реализации проекта «Земля для туризма», целью которой является вовлечение в оборот земли для развития сферы туризма и повышения инвестиционной привлекательности региона.

«Новосибирский Росреестр способствует развитию туристической отрасли в области благодаря тщательному анализу земельных участков, которые в будущем будут использованы под строительство туристических объектов. Информация об участках доступна инвесторам на публичной кадастровой карте», – отметила Наталья Ивчатова.

По словам, заместителя министра Анны Павловой, Новосибирская область занимает 1 место в Сибирском федеральном округе по предоставлению туристических услуг. Предпринимателям выдаются гранты на развитие сферы туризма.

## **11. Оформление недвижимости в электронном виде для юридических лиц.**

В 2024 году формат взаимодействия Росреестра и юридических лиц перейдет в электронную форму.

Наталья Ивчатова, заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области отмечает: «С учетом предстоящих изменений законодательства с 1 января 2024 года полагаем необходимым информирование и обучение как можно большего количества получателей услуг ведомства по вопросам подачи документов и регистрации



недвижимости в электронном виде, в целях проработки проблемных тем и исключения возможных ошибок».

Новосибирский Росреестр на регулярной основе проводит мероприятия, направленные на выявление и вовлечение крупных правообладателей недвижимости и профессиональных участников рынка в процесс электронной регистрации. На совещании 27 сентября 2023 года специалисты регионального Росреестра рассказали о способах получения услуг ведомства и о преимуществах подачи документов в электронном виде для организаций и их клиентов.

«Считаю такие встречи актуальным и действенным способом разъяснения участникам правоотношений в сфере недвижимости особенностей законодательства и практики органа регистрации. Это помогает оптимизировать свою деятельность и грамотно консультировать клиентов», - поделилась заместитель председателя правления Кредитного Потребительского Кооператива Граждан «Сибирский кредит» Евгения Уразова.

Уже сегодня электронные сервисы Росреестра обеспечивают представление документов в электронной форме по всем видам учетно-регистрационных действий. Чтобы ими воспользоваться, юридическому лицу нужно зарегистрироваться как организация на Едином портале государственных услуг. Это необходимо для доступа к «Личному кабинету правообладателя» на официальном сайте Росреестра, посредством которого компания может подать в орган регистрации любые заявления о действиях с недвижимостью.

## **12. Состоялось третье заседание Общественного совета при новосибирском Росреестре в 2023 году.**

28 сентября в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялось третье плановое заседание Общественного совета в 2023 году.

Участники рассмотрели несколько вопросов: об эффективности мер по противодействию коррупции в системе государственных закупок, эффективности контрольной (надзорной) деятельности Управления в сфере земельного законодательства и геодезии, об особенностях реализации риск-ориентированной модели контроля (надзора), о результатах мониторинга качества оказания государственных услуг и удовлетворенности населения Новосибирской области услугами Росреестра.

В ходе заседания с докладами выступили председатель Общественного совета при новосибирском Росреестре, заведующая научно-исследовательской лабораторией «Центр социологических исследований» Сибирского института управления – филиала РАНХиГС Надежда Вавилина, заместители руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Александр Климов и Иван Пархоменко, начальник отдела землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Управления Анна Еремкина.

Открыла заседание председатель Общественного совета при новосибирском Росреестре Надежда Вавилина.

Заместитель руководителя новосибирского Росреестра Александр Климов проинформировал Общественный совет об эффективности мер по противодействию коррупции в системе государственных закупок.

Одним из вопросов, рассмотренных на заседании, был «Результаты мониторинга качества оказания государственных услуг и удовлетворенности населения Новосибирской области услугами Росреестра». С докладом выступила председатель Общественного совета при новосибирском Росреестре Надежда Вавилина.

«Представленные результаты социологического исследования показали, что деятельность новосибирского Росреестра оценивается заявителями положительно, это свидетельствует о профессионализме сотрудников Управления и МФЦ», - сообщила она.

Заместитель руководителя новосибирского Росреестра Иван Пархоменко и начальник отдела землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Анна Еремкина рассказали об эффективности контрольной (надзорной) деятельности Управления в сфере земельного законодательства и геодезии, об особенностях реализации риск-ориентированной модели контроля (надзора). «Целью риск-ориентированного подхода при организации федерального государственного земельного контроля (надзора) является оптимальное использование трудовых, материальных и финансовых ресурсов, задействованных при осуществлении государственного контроля (надзора), снижение издержек контролируемых лиц и повышение результативности контрольной (надзорной) деятельности», - отметил Иван Пархоменко.

Общественный совет дал положительную оценку деятельности Управления и одобрил реализуемые новосибирским Росреестром мероприятия.

### **13. Подведены итоги «горячей» линии.**

28 сентября новосибирский Росреестр провел «горячую» телефонную линию по вопросам оформления прав на земельные участки, межевания земельных участков и проведению комплексных кадастровых работ.

Наиболее актуальным стал вопрос о необходимости межевания земельного участка.

Межевание участка проводится для установления его границ на местности, что позволит избежать проблем при совершении сделок с земельным участком. Межевание необходимо: для купли, продажи, мены, дарения участка или его части; для восстановления старых границ, которые отсутствуют на генеральном плане; раздела одного участка на несколько или объединения участков в один.

По словам Ольги Лазаревой, заместителя начальника отдела государственной регистрации недвижимости, для выполнения межевания земельного участка необходимо заключить договор подряда на выполнение кадастровых работ с кадастровым инженером или организацией, в которой он работает. После проведения кадастровых работ и получения межевого плана необходимо обратиться в Росреестр для внесения сведений о границах участка в ЕГРН. Такой участок отобразится на публичной кадастровой карте.

#### **14. Практический урок для будущих геодезистов провели специалисты Новосибирского Росреестра.**

Сегодня сотрудники Управления Росреестра по Новосибирской области провели выездной практический урок по съемке местности с помощью беспилотного летательного аппарата и по обследованию геодезических пунктов для будущих специалистов-геодезистов – студентов 2 курса Новосибирского техникума геодезии и картографии.

Специалисты новосибирского Росреестра вместе со студентами выехали в район села Сокур Мошковского района. Начальник отдела государственного земельного надзора Дмитрий Лещинский и инспектор отдела государственного земельного надзора Виталий Плотников рассказали будущим специалистам, как проводить стартовую подготовку беспилотника и контролировать полет, объяснили и показали процесс его запуска и посадки. А затем показали, как составить фотографический план местности, где изображена обследованная территория с находящимися на ней объектами.

Заместитель начальника отдела землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Ирина Деревщикова рассказала о важности геодезических пунктов, сеть из которых покрывает всю страну, почему так необходимо сохранять и поддерживать их в рабочем состоянии, продемонстрировала процесс обследования геодезических пунктов.

Студенты попробовали себя в роли специалистов и самостоятельно провели обследование геодезического пункта «Сокур».

Ребятами было задано много вопросов, каждый принял участие в рабочем процессе и получил новые знания и впечатления от проведенного мероприятия.

#### **15. Мастер-класс для студентов провели ПО «Инжгеодезия» и новосибирский Росреестр.**

29 сентября мастер-класс «Геодезия — это интересно» для студентов второго курса направлений «Картография» и «Прикладная геодезия» Новосибирского техникума геодезии и картографии провели специалисты новосибирского Росреестра и филиала «ПО Инжгеодезия» АО «Роскартография».



Заместитель директора по производству Александр Аникин и и.о. главного технолога Николай Котов рассказали какие современные технологии используются сейчас при производстве топографических работ, насколько они повышают производительность труда и качество производимой продукции, для чего нужно нивелирование, его принципы, показали студентам на практике настройку и работу цифрового нивелира.

«Нивелирование I класса выполняют с наивысшей точностью, которую можно получить, применяя современные приборы и методы наблюдений, позволяющие практически исключать систематические ошибки нивелирования», – отметил Евгений Козлов, ведущий инженер-геодезист предприятия.

По словам Александра Аникина, ежегодно студенты и выпускники Новосибирского техникума геодезии и картографии приглашаются для прохождения производственной практики и работы на предприятии.

«Это мероприятие позволило студентам посмотреть с каким оборудованием работают современные специалисты и самостоятельно произвести измерения, что позволило дополнить их теоретические знания практическими навыками. Ведь квалифицированные специалисты в области геодезии всегда востребованы, в том числе и на государственной службе», – поделилась мнением начальник отдела землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Управления Росреестра по Новосибирской области Анна Еремкина.

В завершение мероприятия ребятам показали фильм о деятельности «ПО Инжгеодезия», рассказали о камеральной обработке материалов полетов беспилотных летательных аппаратов и цифрового лазерного сканирования. Ребята смогли задать все интересующие их вопросы, заинтересовались прохождением практики и работой в системе Росреестра, в том числе и на предприятии.

## **16. Экстерриториальный принцип 10 лет спустя: итоги.**

В 2013 году впервые стало возможным подать документы на регистрацию недвижимости вне зависимости от ее местонахождения из любого населенного пункта. 10 лет назад данной услугой можно было воспользоваться только в пределах Новосибирской области. А спустя 4 года — уже на территории всей страны, благодаря новому закону о регистрации недвижимости.

За восемь месяцев 2023 года в Новосибирской области экстерриториально было принято более 12 тысяч заявлений о регистрации и постановке на кадастровый учет объектов недвижимости, которые расположены в других регионах России. С момента запуска экстерриториального принципа приема документов количество таких обращений увеличилось на 29%.

В 2023 году новосибирцев чаще всего интересуют объекты недвижимости шести регионов страны:

Кемеровской области – Кузбасса (3 400 объектов),  
Иркутской области (более 3 200 объектов),  
Алтайского края (1 300 объектов),  
Томской области (1 100 объектов),  
Республики Саха — Якутия (800 объектов),  
Забайкальского края (800 объектов).

«Механизм работы экстерриториального принципа заключается в том, что процедура регистрации проводится на основании электронных документов, - сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова. - В связи с чем сокращены временные и финансовые затраты как заявителя, так и ведомства».

Обратиться за услугами по экстерриториальному принципу можно в любой офис ГАУ НСО «МФЦ», тел. 052.

Справка: подача документов на недвижимость вне зависимости от места ее нахождения предусмотрена ч.2 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

### **17. Новосибирский Росреестр рассказал об услугах в Декаду пожилого человека.**

3 октября на площадке Новосибирской региональной общественной организации «Пенсионеры-онлайн» Наталья Ивчатова, заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области, дала рекомендации пенсионерам по получению услуг Росреестра и ответила на ряд вопросов.

Для пожилых людей были подготовлены информационные буклеты с актуальными вопросами оформления недвижимого имущества.

Специалисты новосибирского Росреестра планируют провести ряд тематических консультаций в течение октября. Следите за нашими анонсами.

### **18. Спрос на новостройки достиг рекордных значений.**

В сентябре 2023 года в Новосибирской области зарегистрировано 6164 договоров первичного рынка недвижимости, это наибольший показатель регистрации за всю историю. В целом за 9 месяцев текущего года зарегистрировано свыше 30 тысяч новостроек, что также является максимальным значением за последние семь лет.

По Сибирскому федеральному округу Новосибирская область лидирует по количеству проданных новостроек - 45% от общего числа регистраций в 10 регионах округа. На втором месте Красноярский край – 17%.

За 9 месяцев текущего года 29% всех регистраций первичного рынка недвижимости региона приходится на Октябрьский район (свыше 8,9 тысяч договоров), в тройке лидеров также остаются Заельцовский (почти 6 тысяч договоров) и Ленинский (более 3,2 тысячи договоров) районы города Новосибирска. В ТОП районов Новосибирской области по регистрации

новостроек вошли Новосибирский район (более 3,5 тысяч договоров), г. Обь (534 договора) и г. Бердск (392 договора).

«В сентябре 2023 года удалось достичь максимального показателя по электронной регистрации первичного рынка недвижимости за прошедшие 9 месяцев – 89%, в сравнении с началом 2022 года показатель вырос на 14%. Все договоры, поступающие на регистрацию в электронном виде без каких-либо замечаний, регистрируются за один рабочий день», - отметила Наталья Ивчатова, заместитель руководителя новосибирского Росреестра.

### **19. Новосибирский Росреестр принял участие в первом Сибирском форуме недвижимости.**

4 октября 2023 года руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова приняла участие в работе Сибирского форума девелоперов и риелторов «Строим будущее – Сибирь», который прошел в МВК «Новосибирск Экспоцентр». В качестве организаторов выступили ведущие деловые издания Новосибирска.

Для участия в форуме были приглашены риелторы, застройщики и иные профессиональные участники рынка недвижимости разных регионов Сибири.

Помимо руководителя новосибирского Росреестра Светланы Рягузовой на форуме также выступили генеральный директор консалтингового агентства «ГМК» Сергей Разуваев, исполнительный директор группы «Эталон» по региону Сибирь Алексей Соколов, глава департамента комплексного развития территорий, член экспертного Совета Домклик, бизнес-консультант по девелоперским продуктам Елена Князева, сооснователь и управляющий партнер консалтинговой компании «Манн, Черемных и Партнеры» Иван Черемных, представитель Сбера Николай Шилов и многие другие.

Светлана Рягузова в рамках пленарной сессии «Тренды и риски российского рынка недвижимости» представила доклад на тему «Оказание услуг в сфере недвижимости – фокус на человека», в рамках которого участники форума узнали о практике взаимодействия Управления с застройщиками и риелторами, о реализуемых Управлением социальных проектах, об электронных услугах Росреестра, о тенденциях в сфере регистрации недвижимости.

«Развитие регистрирующего органа, который сегодня стал центром компетенций в сфере земли и недвижимости, диктовалось необходимостью эффективного управления территорией и защиты прав собственников недвижимости, - сообщила Светлана Рягузова. - За четверть века удалось исключить административные барьеры, достичь достаточно высокого уровня цифровизации услуг и «цифровой зрелости» профсообщества, сократить в 30 раз сроки оформления недвижимости и значительно улучшить качество подготовки документов представителями профсообщества».



Вопросы развития электронной регистрации стали одними из ключевых тем для обсуждения.

Сегодня почти половина всех обращений в регионе за оформлением сделок и прав поступает в электронном виде. По словам руководителя новосибирского Росреестра, за всю историю существования электронных сделок (первая электронная сделка на территории Новосибирской области была проведена в 2015 году) не обнаружены случаи мошенничества с использованием электронной цифровой подписи. Количество поддельных документов в те годы, когда был исключительно бумажный документооборот, был значительно выше, чем можно предположить сегодня.

Актуальной темой для обсуждения стали вопросы индивидуального жилищного строительства. В последние годы наблюдается их значительный рост. Так, в 2022 году построено более 3 тысяч новых домов и реконструировано свыше 2 тысяч, это в 2 раза выше аналогичного показателя за последние три года, и на 45% выше, чем за последние восемь лет. За 8 месяцев 2023 года поставлено на учет уже более 4 тысяч индивидуальных жилых домов, уровень строительства не снижается – рост на 0,4% в сравнении с аналогичными показателями прошлого года.

После окончания пленарной сессии сотрудники новосибирского Росреестра продолжили участие в секции девелоперов, где, в частности, спикеры рассказали о комплексном развитии территорий. Сегодня практически у каждого девелопера есть проекты по механизму комплексного развития территорий, тогда как еще в прошлом году такие проекты были единичными.

Имея практическую направленность, Сибирский форум девелоперов и риелторов дал участникам возможность обменяться мнениями, изучить новеллы законодательства в сфере недвижимости, познакомиться с новыми технологиями в бизнес-процессах участников современного рынка недвижимости.

## **20. ЕГРН пополнился сведениями о границе между Новосибирской областью и Омской областью.**

В Единый государственный реестр недвижимости внесена еще одна межрегиональная граница – между Новосибирской областью и Омской областью.

Благодаря длительной совместной работе региональных Управлений Росреестра и органов власти Новосибирской области и Омской области землеустроительная документация по описанию местоположения границы по итогам государственной экспертизы включена в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, и сведения о границе внесены в ЕГРН.

Протяженность западной границы с Омской областью составляет 320,2 км, в основном она проходит по территории лесных массивов и сельхозугодий. Со стороны Новосибирской области граничными являются

Чистоозерный, Татарский, Усть-Таркский, Венгеровский, Кыштовский муниципальные районы, а со стороны Омской области – Черлакский, Оконешниковский, Калачинский, Нижнеомский, Муромцевский, Седельниковский муниципальные районы.

В настоящее время три из четырех смежных границ области внесены в ЕГРН, доля границ между Новосибирской областью и соседними регионами, внесенных в ЕГРН, составила 75%. Ранее внесены сведения о границах между Новосибирской областью и Кемеровской областью-Кузбассом, Алтайским краем.

«Установление границ между субъектами Российской Федерации и внесение сведений о них в ЕГРН – важнейшая задача в реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных», наполнении Единого государственного реестра недвижимости необходимыми, полными и точными сведениями – отметила руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова. – Четвертый субъект, граничащий с 54-м регионом, – Томская область. До конца 2023 года планируется завершить работы по внесению в ЕГРН сведений о данной границе».

## **21. Общественный совет при новосибирском Росреестре провел опрос населения.**

С 10 августа по 10 сентября 2023 года Общественный совет при Управлении Росреестра по Новосибирской области совместно с научно-исследовательской лабораторией «Центр социологических исследований» Сибирского института Управления – филиала РАНХиГС провел социологическое исследование об оценке качества предоставления услуг Росреестра в МФЦ.

В опросе приняли участие более 200 респондентов. Заявителям было предложено ответить на 16 вопросов, в том числе о сроках оказания услуг, компетентности сотрудников МФЦ и новосибирского Росреестра.

«Представленные результаты социологического исследования показали, что деятельность новосибирского Росреестра оценивается заявителями положительно, это свидетельствует о профессионализме сотрудников Управления и МФЦ», - сообщила Надежда Вавилина, председатель Общественного совета при Управлении Росреестра по Новосибирской области.

Благодаря социологическому исследованию было выявлено, что услуги Росреестра чаще всего получают женщины (61,3%) (для сравнения в 2013 году – 57,2%) в возрасте от 30 до 49 лет.

94% опрошенных сегодня удовлетворены сроками предоставления услуг Росреестра, 10 лет назад таких было лишь 76%.

95% респондентов положительно оценивают деятельность новосибирского Росреестра в части оказания услуг, в то время как в 2013 году – только 85%.

Примечательно, что более 60% заявителей указали на отсутствие затруднений при оформлении недвижимости, в 2013 году лишь 12% опрошенных указали на отсутствие проблем.

«Оценка качества оказания государственных услуг Росреестра со стороны непосредственных потребителей для нас очень важна и ценна. Благодаря обратной связи от заявителей мы можем оперативно реагировать на вызовы общества и, как следствие, оптимизировать процессы. Управление совместно с Общественным советом при новосибирском Росреестре планирует продолжить практику проведения мониторинга качества оказания услуг Росреестра», - отметила Светлана Рягузова.

## **22. Круглый стол по вопросам наследования недвижимости.**

11 октября в Малом зале Законодательного собрания Новосибирской области состоялся круглый стол на тему «Актуальные вопросы наследования недвижимого имущества», организованный Новосибирским региональным отделением Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России».

Помимо специалистов новосибирского Росреестра и Филиала ППК «Роскадастр» по Новосибирской области, в дискуссии приняли участие нотариусы, судьи районных судов г. Новосибирска, представители Управления по делам ЗАГС Новосибирской области, Юридического управления Сибирского банка ПАО Сбербанк.

Участники мероприятия обсудили вопросы межведомственного взаимодействия органов власти и нотариусов, особенности наследования недвижимости, приобретенной по договорам долевого участия в строительстве или с использованием средств материнского (семейного) капитала, способы установления кредиторов наследодателя и порядок удовлетворения их требований, процедуру раскрытия банковской ячейки, аккредитива в случае смерти участника сделки, проблемы законодательного регулирования в сфере наследственных правоотношений.

«Совместное, разностороннее обсуждение проблемных вопросов – важнейший элемент формирования единой правоприменительной практики и оказания качественной юридической помощи и государственных услуг гражданам», - отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова.

## **23. Новосибирский Росреестр рассказал об оформлении недвижимости в рамках Декады пожилого человека.**

С 5 по 10 октября в рамках Декады пожилого человека новосибирский Росреестр провел несколько консультаций для жителей региона.

Жителей Новосибирской области интересовали вопросы оформления прав на гаражи в упрощенном порядке, регистрации сделок с недвижимостью в других регионах России, а также способы защиты недвижимого имущества от мошеннических действий.



Эксперты рассказали о возможностях регистрации гаража без земельного участка. Однако «гаражная амнистия» предполагает одновременный кадастровый учёт и регистрацию прав на гараж и земельный участок. Приобретение в собственность гаража в рамках «гаражной амнистии» возможно в случае если земельный участок, расположенный рядом гаражом, предоставляется в аренду.

Оформить в Новосибирске квартиру в другом регионе, например, по наследству возможно, воспользовавшись экстерриториальным принципом подачи документов. Для этого необходимо обратиться в любой офис МФЦ.

Каждый собственник может бесплатно подать заявление о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости вносится соответствующая запись, и в случае обращения третьих лиц заявление о государственной регистрации перехода права будет возвращено без рассмотрения.

Новосибирский Росреестр продолжит проводить бесплатные консультации. Очередная встреча состоится 17 октября в 13.00 на площадке общественной организации «Пенсионеры-онлайн» по адресу ул. Вокзальная магистраль.

За анонсами дальнейших консультаций следите в социальных сетях Управления Росреестра по Новосибирской области и на сайте.

#### **24. Новосибирский Росреестр провел «горячую» линию в рамках Декады пожилого человека.**

В дни Декады пожилого человека новосибирский Росреестр провел «горячие» линии для жителей Новосибирской области.

Эксперты ответили на самые популярные вопросы заявителей.

Как оформить квартиру наследникам, если старые правоустанавливающие документы на квартиру приходят в негодность в результате механических, бытовых повреждений: повреждения водой, огнем, выцветение текста, желтизна?

При государственной регистрации прав в представляемых правоустанавливающих документах не должно быть повреждений. Если такие документы пришли в негодность, то можно получить их дубликаты в органах, где выдали оригинальные документы.

Какова стоимость снятия объекта с кадастрового учета?

Процедура прекращения учета дома, гаража, бани осуществляется бесплатно. Госпошину платить не нужно. При положительном решении владелец получает уведомление о снятии с учета. Одновременно прекращается право владения указанным объектом.

Как получить копии правоудостоверяющих документов на земельные участки?

За получением копий правоудостоверяющих документов вправе обратиться каждый правообладатель земельного участка, его законный

представитель либо представитель по нотариально удостоверенной доверенности, а также предоставить следующие документы:

- заявление;
- документ, удостоверяющий личность правообладателя либо его представителя;
- в некоторых случаях — доверенность.

Если о выдаче копии свидетельства или государственного акта на землю ходатайствует наследник, то необходимо предоставить документ, подтверждающий, что заявитель является надлежащим лицом. Например, в качестве документа, подтверждающего это, будут являться запрос, справка, копия заявления о принятии наследства и т.д.

За копиями свидетельств или государственных актов о праве собственности на земельные участки можно обратиться в новосибирский Росреестр.

## **25. Первые сделки по машиночитаемым документам зарегистрированы в Новосибирске.**

Управлением Росреестра по Новосибирской области 28 сентября зарегистрирована первая в регионе электронная сделка, заявление и документы в которой подписаны представителем организации с помощью новой электронной подписи с приложением машиночитаемой доверенности (далее – МЧД).

Напомним, что с 1 сентября 2023 года вместо электронных подписей сотрудников с реквизитами юридического лица (организации-работодателя) подлежат оформлению электронные подписи физических лиц с приложением МЧД от руководителя организации. Переходный период предусматривает возможность использования действующих сертификатов до 31 августа 2024 года.

МЧД для целей осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав от имени юридического лица должна иметь электронные подписи нотариуса и руководителя организации.

Хранение МЧД, выданной нотариально, обеспечивается посредством цифровой платформы налоговой службы. Проверка МЧД осуществляется с помощью сервиса Федеральной налоговой службы России.

Первое обращение в регионе, оформленное по новым требованиям, предоставлено для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Всего в новосибирский Росреестр поступило 7 обращений с МЧД, в том числе при оформлении прав на вторичном рынке недвижимости.

«За счет автоматизации проверки действительности МЧД, полномочий представителя снижаются риски при совершении сделок. Повышаются гарантии прав владельцев недвижимости», - прокомментировала заместитель руководителя новосибирского Росреестра Наталья Ивчатова.

## **26. Новосибирский Росреестр обсудил перспективы, компетенции и навыки со студентами РАНХиГС.**

17 октября Управление Росреестра по Новосибирской области провело встречу со студентами Сибирского института управления-филиала РАНХиГС, на которой представители ведомства рассказали о перспективах карьеры на государственной службе.

Студенты познакомились с направлениями деятельности Росреестра, его функциями, предоставляемыми услугами, достижениями в области цифровизации, а также с положительными результатами использования беспилотных технологий для решения задач в сфере недвижимости.

«Новосибирский Росреестр — единственный орган власти, осуществляющий свою деятельность с помощью передовых технологий, стремящийся к совершенствованию и цифровизации большинства рабочих процессов», — поделилась мнением Надежда Вавилина, председатель Общественного совета при Управлении, заведующая научно-исследовательской лабораторией «Центр социологических исследований» Сибирского института управления-филиала РАНХиГС.

Будущие специалисты задали интересующие их вопросы, касающиеся регистрации земли, гибких навыков для работы на государственной службе, трудоустройства и специальностей, востребованных в Росреестре.

«Коммуникативность, цифровая грамотность, поиск и анализ информации, желание развиваться, инициативность — те навыки, которые особо ценятся на нашей работе. Важны также и личностные качества нового специалиста», — отметила Светлана Рягузова, руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области.

В новосибирском Росреестре студенты могут пройти производственную практику, а по окончании вуза устроиться на работу.

В завершении мероприятия ведомство поблагодарило студентов и сотрудников «Центра социологических исследований», действующего при институте, которые проявили инициативность в проведении социологического опроса по оценке качества оказания услуг Росреестра на территории Новосибирской области.

Справка: Сибирский институт управления-филиал РАНХиГС — ведущее учебное заведение в Сибирском федеральном округе, занимающееся подготовкой и профессиональным развитием кадров органов государственной власти и органов местного самоуправления. Ежегодно вуз выпускает более 1000 молодых специалистов.

Порядка 10% специалистов Управления Росреестра по Новосибирской области — выпускники Сибирского института управления-филиала РАНХиГС.

## **27. Новосибирский Росреестр разъяснил правила оформления земельных участков, жилых и садовых домов.**



17 октября представители Управления Росреестра по Новосибирской области провели консультацию для пожилых людей на площадке общественной организации «Пенсионеры-онлайн».

Заявителей интересовали вопросы оформления нового индивидуального жилого дома, а также регистрация права на жилой дом в случае отсутствия документов на него.

Инна Илькунова, начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Новосибирской области, рассказала, что для оформления нового индивидуального жилого дома необходимо: пригласить кадастрового инженера для подготовки технического плана, подать документы на регистрацию через любой офис МФЦ либо в электронном виде, а после регистрации предоставить заявление на присвоение адреса.

Что касается регистрации права на жилой дом, то «Дачная амнистия 2.0» дает возможность в случае отсутствия правоустанавливающих документов оформить право не только на жилой дом, но и одновременно на земельный участок под ним.

## **28. Новосибирский Росреестр и региональное отделение Русского географического общества: перспективы взаимодействия.**

19 октября прошла первая в истории новосибирского Росреестра встреча с представителями Новосибирского регионального отделения Русского географического общества.

Участники обсудили совместные проекты для школьников и студентов, развитие образовательных программ в сфере геодезии, картографии, геоинформационных технологий, возможность участия членов РГО в обследовании геодезических пунктов во время экспедиций, мото- и велопробегов.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Зайцева рассказала о проведении мастер-классов для школьников и студентов Новосибирска, которые знакомят с геодезическим оборудованием, беспилотным летательным аппаратом и использованием их в деятельности Росреестра, а также способствуют профориентации школьников.

Член регионального Совета Новосибирского отделения РГО, генеральный директор компании «Дата Ист» Вячеслав Ананьев поделился своим опытом работы с молодежью в рамках школьных IT-мастерских, организации учебных курсов по использованию геоинформационного программного обеспечения в вузах Новосибирска, реализации ГИС-проектов со студентами НГАСУ в исследовательской лаборатории. Он отметил важность такой просветительской работы для подрастающего поколения и выразил уверенность в организации совместных мероприятий РГО и Росреестра – лекций, семинаров, выставок и форумов.

Участники уже наметили план будущих проектов, приуроченных к 105-летию службы геодезии и картографии России. Юбилей будет отмечаться в марте 2024 года.

### **29. Новосибирцы активно переходят на электронный формат регистрации прав на недвижимость.**

В сентябре 2023 года Управлением Росреестра по Новосибирской области зарегистрировано максимальное количество ипотечных сделок за последние три года - 12 135, рост показателя в сравнении с сентябрем прошлого года составил 76%.

За 9 месяцев текущего года зарегистрировано свыше 79 тысяч ипотечных сделок, в сравнении с прошлым годом спрос вырос на треть. Более половины ипотек направлено на приобретение жилья.

«В регионе наблюдается увеличение количества обращений за регистрацией права собственности. С начала этого года подано свыше 365 тысяч заявлений на оформление недвижимости, показатель вырос на 7% в сравнении с данными за 9 месяцев прошлого года. Все большую популярность приобретают электронные услуги Росреестра при активной поддержке кредитных организаций. Общая доля электронных обращений за год выросла на 20%. А доля электронной ипотеки в сентябре достигла 86%, что является максимальным значением в этом году», – сообщила руководитель новосибирского Росреестра Светлана Рягузова.

Напоминаем, что продолжают действовать льготные программы кредитования населения – сельская и льготная ипотеки, с начала года зарегистрировано свыше 10 тысяч ипотек с господдержкой.

В процесс электронной регистрации в регионе активно включаются и юридические лица. В начале 2023 года доля электронных обращений организаций составляла 52%, а в третьем квартале – 65%.

Опыт работы с электронными документами кредитных организаций, застройщиков, органов власти, нотариусов во взаимодействии с новосибирским Росреестром позволил минимизировать ошибки и существенно сократить сроки регистрации. В среднем электронная регистрация занимает меньше часа.