



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 30.07.2022 № 1359 «О публично-правовой компании «Роскадастр» (вместе с «Уставом публично-правовой компании «Роскадастр», «Положением о наблюдательном совете публично-правовой компании «Роскадастр»»).

Подписано постановление о создании публично-правовой компании «Роскадастр».

Компания создается путем реорганизации с одновременным сочетанием преобразования и присоединения АО «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации», г. Москва, единственным участником которого является Российская Федерация, ФГБУ «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных», г. Москва, и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», г. Москва.

Утверждены устав и Положение о наблюдательном совете компании. В уставе предусмотрены в том числе: цели деятельности, функции, полномочия компании, ее органы управления; порядок совершения компанией отдельных видов сделок.

Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Постановление Правительства РФ от 01.08.2022 № 1362 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Ряд актов Правительства РФ по вопросам резервирования земель для государственных или муниципальных нужд приведен в соответствие с действующим законодательством.

Изменения внесены в связи с принятием Федерального закона от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ, которым предусматривается внесение в ЕГРН сведений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, а также порядок внесения и объем указанных сведений.

В частности, уточняется, что к решению о резервировании земель прилагается перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, в системе координат, используемой для ведения ЕГРН, с указанием погрешности определения таких координат.

Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2023 года.

3. Приказ Росреестра от 23.06.2022 № П/0246 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412».

Актуализирован классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

В частности, в нем закреплены новые наименования видов разрешенного использования земельных участков: стоянка транспортных средств; фарфоро-фаянсовая промышленность; электронная промышленность; ювелирная промышленность; земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

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

1. Информационное письмо Росреестра от 20.07.2022 № 18-02033/22@ о направлении материалов совещания по вопросу осуществления комплексных кадастровых работ, состоявшегося 15.07.2022 и ответов на поступившие вопросы.

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

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

№
20.07.2022 **18-02033/22@**
на № _____ от _____

Управления Росреестра
по субъектам Российской Федерации
(по списку)

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Управление кадастровых работ и землеустройства Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии сообщает, что материалы совещания по вопросу осуществления комплексных кадастровых работ, состоявшегося 15.07.2022, и ответы на поступившие вопросы размещены по ссылке <https://disk.yandex.ru/d/AVU82ODZHjhnBw>.

Временно исполняющий
обязанности начальника
Управления кадастровых
работ и землеустройства



Д.А. Гудков

Вопросы по проведению комплексных кадастровых работ

№ п/п	Вопросы кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров	Позиция СПЦА Росреестра
1	<p>Разъяснить порядок действия в случае выявления пересечения объекта кадастровых работ с границами земельных участков, не являющихся объектами комплексных кадастровых работ (далее – ККР) (например, с границами земельных участков сельскохозяйственного назначения)</p>	<p>В случаях выявления несоответствий (пересечений) в местоположении границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, с границами смежного с ним земельного участка, расположенного за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о таком земельном участке исполнителю комплексных кадастровых работ необходимо установить возможные причины возникновения указанных обстоятельств (в связи с технической ошибкой, допущенной органом регистрации прав, с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении такого смежного земельного участка или исполнителем ККР).</p> <p>В случае если причиной пересечения границ является техническая ошибка (например, сведения ЕГРН о местоположении границы смежного земельного участка не соответствуют сведениям, содержащимся в документах реестрового дела) или реестровая ошибка, такая ошибка устраняется в порядке, установленном статьей 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Если ошибка допущена кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении смежного земельного участка, расположенного за пределами территории выполнения ККР, то такая ошибка согласно статье 61 Закона № 218-ФЗ может быть исправлена, в том числе на основании: представленных правообладателем такого земельного участка заявления о государственном кадастровом учете изменений и межевого плана (в том числе, подготовленного с учетом положений части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ); вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что такая ошибка может быть исправлена также в рамках выполнения ККР, если кадастровый квартал, в котором расположен такой смежный земельный участок, будет являться предметом государственного или муниципального контракта на выполнение таких работ.</p> <p>Если такая ошибка возникла из документа, на основании которого выполнялись кадастровые работы в отношении смежного земельного участка, то исправление этой ошибки потребует изменения документа, на основании которого расположенный в другом кадастровом квартале земельный участок был образован.</p> <p>В случае отсутствия возможности разрешения вопроса об устранении ошибки, являющейся причиной пересечения границ земельных участков в период выполнения ККР, ККР работы в отношении земельного участка, в описании местоположения границ которого имеется которого содержится такая ошибка, не выполняются, в карту-план территории сведения о</p>

		<p>таком земельном участке не включаются, в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>
2	<p>Разъяснить порядок действия в случае, если объект ККР является многоконтурным земельным участком, второй контур которого находится за границей территории ККР (например, в границах иного кадастрового квартала (населенного пункта), не являющегося территорией ККР)</p>	<p>Многоконтурный земельный участок может быть объектом ККР в том случае, если он полностью (целиком) расположен в границах территории выполнения ККР.</p> <p>Если контуры такого земельного участка находятся в разных кадастровых кварталах, то весь объект находится в кадастровом квартале с порядковым номером "0", границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района (пункт 8 порядка кадастрового деления, пункт 3 порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877).</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закона № 221-ФЗ) выполнение ККР в отношении части территории кадастрового квартала возможно только в случае если такая часть кадастрового квартала в соответствии с частью 1 статьи 42.11 Закона № 221-ФЗ является территорией выполнения комплексных кадастровых работ финансируемых за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ.</p> <p>Сведения о таком земельном участке в карту-план не включаются, а в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>
3	<p>Можно ли включать в карту-план территории объект капитального строительства (далее – ОКС), существующий в ЕГРН, если под ним нет земельного участка. Проект межевания территории отсутствует.</p>	<p>Отсутствие образованного земельного участка, в границах которого расположен ОКС, не является препятствием для выполнения ККР.</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ ККР выполняются в отношении всех расположенных в границах выполнения ККР зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства сведения о которых содержатся в ЕГРН и сведения о местоположении которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в ЕГРН отсутствует; - не соответствует установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения; - содержит реестровые ошибки.
4	<p>Можно при ККР уточнять единое землепользование (далее – ЕЗП), если несколько обособленных, входящих в состав ЕЗП расположены за пределами квартала, в котором проводятся ККР</p>	<p>Земельный участок, представляющий собой ЕЗП, может быть объектом ККР в том случае, если он полностью (целиком) расположен в границах территории выполнения ККР.</p> <p>Если обособленные участки такого земельного участка находятся в разных кадастровых кварталах, то весь объект находится в кадастровом квартале с порядковым номером "0", границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района (пункт 8 порядка кадастрового деления, пункт 3 порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ, утвержденных</p>

		<p>приказом Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877).</p> <p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ выполнение ККР в отношении части территории кадастрового квартала возможно только в случае если такая часть кадастрового квартала в соответствии с в частью 1 статьи 42.11 Закона № 221-ФЗ является территорией выполнения ККР финансируемых за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ.</p> <p>Сведения о таком земельном участке в карту-план не включаются, а в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p>
5	<p>В процессе ККР выявлена ошибка в границе населенного пункта. Она пересекает земельные участки, площадь которых в результате (если «отрезать» часть, попадающую в населенный пункт) уменьшается более чем на 10%, с чем не согласны собственники земельных участков. Как быть в данном случае? Исключать данные земельные участки из ККР</p>	<p>Согласно части 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ границы земельного участка также не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.</p> <p>Согласно пункту 27 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается в случае если границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.</p> <p>Таким образом, в указанном случае в карте-плане территории необходимо обосновать причины пересечения границ земельного участка и населенного пункта, а также наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах населенного пункта.</p> <p>Дополнительно до завершения ККР информация о наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ населенного пункта с приложением списка координат, обеспечивающего исправление такой ошибки может быть направлена в орган местного самоуправления, установивший границу населенного пункта, с целью обеспечения исправления реестровой ошибки в порядке, установленном частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.</p>
б	<p>Разъяснить порядок действия в случае отсутствия в кадастровых планах территории, предоставляемых кадастровым инженерам филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра», адресов правообладателей земельных участков, необходимых для направления извещений о начале выполнения ККР в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ.</p>	<p>Исполнитель ККР в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ должен направить извещение о начале выполнения ККР в срок, указанный в части 1 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ, по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами кадастровых работ, сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p> <p>Согласно пункту 1 части 2 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ при выполнении ККР исполнитель ККР получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения ККР исходные данные.</p> <p>Таким образом, в случае отсутствия в кадастровых планах территории сведений об адресах и (или) адресах электронной почты правообладателей объектов недвижимости в соответствии с частью 16.3 статьи 62 Закона № 218-ФЗ в случае отсутствия в ЕГРН сведений об адресах правообладателей объектов недвижимости в качестве адреса правообладателя объекта</p>

		<p>недвижимости вносятся в ЕГРН и предоставляются по запросу о предоставлении сведений адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, указанные в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если заявителем являлось лицо, чье право на земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение или машино-место зарегистрировано, либо лицо, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение указанного объекта недвижимости.</p> <p>Кадастровым инженером также могут быть запрошены выписки из ЕГРН о земельных участках.</p>
7	<p>В соответствии с п. 6 ст. 42.6 Закона № 221-ФЗ правообладатели объектов недвижимости не вправе препятствовать выполнению ККР и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ. На практике нередки ситуации, когда собственники массово отсутствуют на объектах (например, при проведении ККР в садово-огороднических товариществах).</p>	<p>Согласно части 1 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ уточнение местоположения границ земельных участков при выполнении ККР осуществляется по правилам, предусмотренным частью 1.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ.</p> <p>Исходя из положений пункта 26 Требований № 734 (пункта 34 Требований, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337), при выполнении ККР могут быть использованы методы определения координат, позволяющие определить координаты характерных точек границ (контуров) объектов ККР без непосредственного доступа к таким объектам, например, аналитический метод, картометрический и (или) фотограмметрический методы</p> <p>Таким образом, в указанном случае представляется целесообразным применение метода или совокупности методов, позволяющих определить местоположение объектов комплексных кадастровых работ без непосредственного присутствия правообладателя на земельном участке, в том числе определив координаты смежных земельных участков.</p>
8	<p>При необходимости согласования границ земельного участка под многоквартирным домом кадастровый инженер должен получить согласие всех собственников помещений или у представителя собственников помещений в многоквартирном доме. Нередки ситуации, когда такого представителя у собственников помещений в многоквартирном доме нет. В такой ситуации получить согласия всех собственников помещений невозможно.</p>	<p>Порядок согласования местоположения границ земельных участков при выполнении ККР регламентирован статьей 42.10 Закона № 221-ФЗ и не предусматривает получение подписей от правообладателей земельных участков: оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ отнесено к полномочиям согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы (пункт 3 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ).</p> <p>В случае выполнения кадастровых работ (НЕ КОМПЛЕКСНЫХ) согласно части 4 статьи 39 Закона № 221-ФЗ в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников).</p> <p>Земельный участок, занятый многоквартирным домом согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таком доме. В связи с этим согласование</p>

		<p>местоположения границ такого земельного участка с органом местного самоуправления, на территории которого находится земельный участок под многоквартирным домом является нарушением прав таких собственников.</p> <p>Согласование местоположения в рассматриваемом случае возможно:</p> <p>в индивидуальном порядке с каждым собственником или с представителем собственников помещений в таком многоквартирном доме, уполномоченным на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников;</p> <p>посредством проведения собрания о согласовании местоположения границ, путем опубликование извещения о проведении собрания.</p>
9	<p>О возможности перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности в рамках проведения комплексных кадастровых работ</p>	<p>Статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) установлено, что образование земельных участков путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, с земельным участком или землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, возможно на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и на основании утвержденного проекта межевания территории.</p> <p>Для образования земельных участков обсуждаемым способом на основании проекта межевания территории подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.29 Земельного кодекса необходимо наличие согласия на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.</p> <p>Указанное согласие направляется уполномоченным органом заявителю – гражданину, являющемуся собственником земельного участка, заявления о перераспределении земельных участков.</p> <p>Если гражданином такое заявление не подавалось в уполномоченный орган, или таким органом не направлено согласие на перераспределение земельных участков, при выполнении комплексных кадастровых работ отсутствуют основания для осуществления образования таких земельных участков на основании утвержденного проекта межевания территории.</p> <p>Дополнительно следует отметить, что для перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, необходимо одновременно наличие оснований для перераспределения, предусмотренных в пункте 1 статьи 39.28 Земельного кодекса, и отсутствие указанных в пунктах 9 и 14 статьи 39.29 Земельного кодекса обстоятельств, препятствующих перераспределению земельных участков. Аналогичная позиция содержится в пункте 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 года.</p> <p>В соответствии с подпунктом 9 пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае, если образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной</p>

		<p>собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса.</p>
10	<p>О возможности образования в ходе ККР земельных участков с видами разрешенного использования, не соответствующими видам, указанным в п.3 и п.4 ч. 2 ст. 42.1 Закона № 221-ФЗ («Спорт 5.1», «Площадки для занятий спортом 5.1.3», «Территории общего пользования для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры»).</p>	<p>Согласно пункту 4 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ при выполнении ККР обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами.</p> <p>При выполнении ККР согласно пункту 1 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ обеспечивается образование в том числе земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами.</p> <p>Таким образом при выполнении ККР обеспечивается образование земельных участков общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории.</p> <p>Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, содержание вида разрешенного использования «Земельные участки общего пользования» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 :</p> <p>12.0.1. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;</p> <p>12.0.2. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.</p>
11	<p>О возможности образования на основании утвержденного проекта межевания территории одного земельного участка общего пользования путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при этом</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 11.7 Земельного кодекса:</p> <p>при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 Земельного кодекса;</p>

	перераспределяемые земельные участки не имеют между собой общей границы	<p>допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.</p> <p>Таким образом, при указанном способе образования земельных участков, исходные земельные участки должны быть смежными между собой.</p> <p>Необходимо отметить, что согласно пункту 1 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации текстовая часть проекта межевания территории, включает в себя перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.</p>
12	Предоставление электронных адресов правообладателей, для дальнейшего их уведомления, в КПТ данная информация отсутствует	<p>В соответствии с пунктом 54 Порядка ведения ЕГРН в отношении физических и юридических лиц, органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления в сведениях о правообладателях указываются адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым с ними осуществляется связь, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Учитывая приложение № 13 к приказу № П/0329, сведения об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с правообладателем объекта недвижимости должна содержаться в разделе 1 Кадастрового плана территории, предоставляемого в случае, предусмотренном частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ. Указанные сведения в случае, предусмотренном частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, также могут быть включены в состав выписки из ЕГРН (реквизит «Правообладатель (правообладатели)» раздела 2 выписки из ЕГРН об объекте недвижимости).</p> <p>Для получения данных сведений кадастровым инженером должен быть направлен запрос с соблюдением требований, установленных Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149, в том числе с указанием соответствующего основания предоставления сведений, а также с приложением необходимых документов.</p>
13	Что делать с ОКС, которые выявили в ходе проведения комплексных кадастровых работ, фактически расположенные в других кадастровых кварталах, по ЕГРН привязаны к кадастровым кварталам, в которых проводятся работы.	<p>При выявлении в ходе выполнения ККР объектов ККР, фактически расположенных за пределами территории выполнения ККР сведения о таких объектах в карту- план территории не включаются; в карте-плане территории приводятся соответствующие пояснения кадастрового инженера о причинах отсутствия в карте-плане территории таких объектов недвижимости.</p>
14	В процессе работы согласительной комиссии заинтересованное лицо вправе направить возражения относительно границ земельного участка. Данные возражения подлежат рассмотрению на согласительной комиссии, при этом количество заседаний, на которых	<p>Согласно части 14 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ возражения заинтересованного лица, определенного в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, относительно местоположения границ земельного участка, указанного в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу</p>

	рассматриваются возражения, не ограничено, что влияет на сроки подготовки карты-плана территории.	<p>согласования местоположения границ земельных участков до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти календарных дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.</p> <p>Согласно части 19 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ в течение двадцати рабочих дней со дня истечения срока представления предусмотренных частью 14 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ возражений согласительная комиссия направляет в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, для утверждения оформленный исполнителем комплексных кадастровых работ проект карты-плана территории в окончательной редакции и необходимые для его утверждения материалы заседания согласительной комиссии.</p>
15	Выявлен объект недвижимости (жилой дом) с зарегистрированными правами, фактически разрушен. Подлежит ли такой объект ККР?	Сведения о таком объекте недвижимости в карту-план территории не включаются, кадастровым инженером приводится обоснование отсутствия в карте-плане территории сведений о таком объекте недвижимости.
16	Может ли оформлять карту (план) кадастровый инженер не указанный в извещении о начале проведения ККР, но являющийся работником того же юридического лица, с кем заключен муниципальный контракт?	Законом № 221-ФЗ и Требованиями к подготовке карты-план территории не установлен запрет на оформление карты-плана территории кадастровым инженером являющийся работником юридического лица, с которым заключен муниципальный контракт, не указанным в извещении о начале выполнения ККР.
17	В границах территории кадастрового квартала при выполнении ККР выявлены ОКСы (одноэтажные жилые дома), сведения о которых не содержатся в ЕГРН. В администрации муниципального района, где расположен данный ОКС также нет информации о наличии правоустанавливающих документов. Какие действия должен предпринять кадастровый инженер в отношении таких объектов недвижимости? Отсутствуют документы на территории кварталов в отношении которых проводятся ККР, являющимися территориями садоводческих товариществ. На основании каких документов возможно осуществить ККР и подготовить необходимые документы.	<p>Если выявленные в ходе ККР объекты, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, обладают признаками объектов недвижимости, сведения о них согласно части 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ подлежат отражению в форме сведений о выявленных объектах, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 06.11.2019 № 728.</p> <p>При этом, если в рассматриваемом случае речь идет об объектах индивидуального жилищного строительства, для создания которых в соответствии с действующим законодательством не требуется получение разрешения на строительство, при наличии у лица, использующего земельный участок, на котором расположен соответствующий объект ИЖС, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на такой земельный участок, сведения об указанном объекте ИЖС в порядке, установленном частью 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, направлению не подлежат.</p> <p>Если в отношении ОКС имеются основания для внесения сведений о нем как о ранее учтенном объекте недвижимости по правилам частей 5 - 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, в силу пункта 3 части 2, части 4.1 статьи 42.6, части 6 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ необходимо обеспечить внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, определить его местоположение на земельном участке и включить в карту-план территории, указав в том числе кадастровый номер такого объекта в сведениях об образуемом земельном участке.</p> <p>Также обращаем внимание, что в строке 7 реквизита 3 раздела "Сведения об образуемых земельных участках" карты-плана территории предусмотрено указание кадастрового или иного номера (обозначения) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке.</p>
18	Выявлены земельные участки, площадь которых больше	Согласно части 4 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в случае, если в результате уточнения

	<p>площади, указанной в ЕГРН более чем на 10 %, при этом предельный минимальный размер земельного участка не установлен правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципального образования (в том числе земельный участок с разрешенным использованием - кладбища). Какие действия необходимо выполнить в отношении этих земельных участков при выполнении ККР.</p>	<p>местоположения границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, за исключением случая исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, получено значение площади земельного участка, которое превышает значение площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством, либо более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен, исполнитель комплексных кадастровых работ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) устанавливает местоположение границ земельного участка в соответствии с требованиями части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ и включает сведения о таком земельном участке в проект карты-плана территории; 2) готовит информацию о границах фактического использования земельных участков, включающую кадастровые номера исходных земельных участков, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков в случае, если сведения о таких границах не могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и если для указанной цели требуется образование новых земельных участков в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.
19	<p>Выявлены случаи необходимости уменьшения площади земельного участка под многоквартирным домом более чем на 10%. Помещения в этих МКД преимущественно принадлежат администрации муниципального образования, но есть и собственники - физические лица. Кто в этом случае должен согласовывать уменьшение 33площади земельного участка под МКД более чем на 10%?</p>	<p>Согласно части 5 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ в случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого ККР, в том числе в случае исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, получено значение площади земельного участка, которое меньше значения площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГР, более чем на десять процентов, и отсутствует возможность соблюдения требований пункта 1 части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ, сведения о таком земельном участке включаются в карту-план территории при наличии письменного согласия правообладателя такого земельного участка с результатами ККР, которое входит в состав приложения к соответствующей карте-плану территории.</p> <p>Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, занятый многоквартирным домом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таком доме.</p> <p>Таким образом, согласие правообладателя земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ должно быть подписано всеми собственниками помещений в таком многоквартирном доме или их представителями, полномочия которых подтверждены соответствующими документами.</p>

20	<p>При проведении ККР выявлены земельные участки, относящиеся к полосе отвода железной дороги (федеральная собственность). При обследовании территории выявлено, что полоса отвода железной дороги пересекает ранее учтенные земельные участки, находящиеся в частной собственности, координаты которых отсутствуют в едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), при этом имеются документы, подтверждающие местоположение границ данных участков, на участках имеются жилые строения. Соответственно, при определении координат земельных участков полосы отвода допущены реестровые ошибки. Исправление реестровой ошибки возможно при наличии согласования с собственником такого участка. Однако, согласовать исправление реестровой ошибки полосы отвода железной дороги (федеральная собственность) не представляется возможным. Что ведет за собой невозможность внесения в ЕГРН координат характерных точек границ ранее учтенных земельных участков в рамках ККР. Учитывая значительные площади участков полосы отвода железной дороги, большое количество ранее учтенных земельных участков будут исключены из ККР по причине пересечения границ. Вопрос: Возможно ли исправление реестровой ошибки полосы отвода железной дороги в рамках ККР без согласования с собственником данных участков при наличии картографического материала, подтверждающего наличие реестровой ошибки (документы на ранее учтенные земельные участки с которыми пересекается полоса отвода железной дороги)</p>	<p>Земельные участки, относящиеся к полосе отвода железной дороги (федеральная собственность) не являются объектами комплексных кадастровых работ. Учитывая, что в рамках выполнения ККР устранение пересечений земельных участков-объектов ККР и земельных участков, относящихся к полосе отвода железной дороги не может быть устранено, сведения о таких земельных участках в карту-план территории не включаются.</p> <p>При этом в карте-плане территории кадастровым инженером должны быть приведены обоснования отсутствия таких земельных участков.</p> <p>Сведения о наличии таких пересечений должны быть направлены в орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа и в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора.</p>
21	<p>Перераспределение земельных участков, занятых многоквартирными домами</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 42.1 Закона о кадастровой деятельности в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается, в том числе, образование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.</p> <p>Образование земельных участков осуществляется в порядке, установленном статьей 11.2 Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).</p>	<p>Исходя из положений пункта 2 части 1, пункта 3 части 2, пункта 1 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ при выполнении ККР образование земельного участка, занятого многоквартирным домом обеспечивается в случае, если его образование предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории.</p> <p>При выполнении ККР может быть осуществлено образование земельных участков, в том числе путем перераспределения земельных участков или земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом в указанном случае образование земельных участков должно осуществляться с учетом требований, установленных статьями 11.3, 11.7, главой V.4 ЗК, в том числе в соответствии с утвержденным</p>

	<p>Согласно пункту 4 части 3 статьи 11.3 ЗК РФ в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.</p> <p>В кадастровом квартале, в отношении которого проводятся комплексные кадастровые работы, возникает необходимость перераспределения земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в целях реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды».</p> <p>Вместе с тем перераспределение земельных участков при проведении комплексных кадастровых работ не осуществляется, поскольку образование земельных участков путем перераспределения является самостоятельной процедурой, регулируемой статьей 11.7 и главой V.4 Земельного кодекса.</p> <p>Отсутствие возможности постановки на учет подобных земельных участков в рамках проведения комплексных кадастровых работ приводит к дополнительным расходам бюджета органа местного самоуправления на проведение процедуры перераспределения таких земельных участков.</p>	<p>проектом межевания территории.</p> <p>Дополнительно следует отметить, что Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в статью 11.3 ЗК, статью 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в статью 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» предусматривающие возможность образования земельного участка под многоквартирным домом на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в общем порядке.</p>
22	<p>Снятие с государственного кадастрового учета объектов капитального строительства</p> <p>При проведении ККР в ряде случаев выявляются объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но фактически данные объекты недвижимости отсутствуют на местности (например, объект недвижимости прекратил свое существование в связи с гибелью или уничтожением).</p> <p>При этом в отношении данных объектов недвижимости в ЕГРН отсутствуют зарегистрированные права.</p> <p>В соответствии с действующим законодательством снятие с государственного кадастрового учета объектов капитального строительства при проведении комплексных кадастровых работ не предусмотрено.</p> <p>Вместе с тем снятие с государственного кадастрового учета вышеуказанных объектов недвижимости в рамках проведения комплексных кадастровых работ исключит</p>	<p>Сведения о таком объекте недвижимости в карту-план территории не включаются, кадастровым инженером приводится обоснование отсутствия в карте-плане территории сведений о таком объекте недвижимости.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что в случае, если такими объектами являются ранее учтенные объекты недвижимости, сведения о правах на которые отсутствуют в ЕГРН, такие объекты могут быть сняты с кадастрового учета в порядке, установленном статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, без приложения акта обследования.</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 4.2 части 1, пункта 2.2 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса с заявлениями о государственном кадастровом учете либо о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прекращения прав вправе обращаться органы государственной власти или органы местного самоуправления (с приложением акта обследования).</p>

	необходимость установления правообладателей таких объектов недвижимости и обращения их в орган регистрации прав для снятия объектов недвижимости с кадастрового учета	
23	При выполнении ККР имеются участки и здания, находящиеся в ипотеке, и на которые наложен запрет от судебных приставов. Необходимо ли согласие от банков и приставов о проведении уточнения данных участков? Кто должен получить данные согласия?	<p>Учитывая положения части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, то внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляются при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или договором об ипотеке.</p> <p>В указанном случае отсутствие согласия залогодержателя является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета изменений сведений ЕГРН об объекте недвижимости.</p> <p>В случае наличия (поступления) в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении предусмотренных пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом, залога в качестве меры пресечения государственный регистратор прав при принятии решения об осуществлении учетно-регистрационных действий должен исходить из существа наложенного ареста (запрета) и при необходимости обратиться за разъяснениями в орган, наложивший соответствующий арест (запрет) относительно возможности осуществления учетных действий.</p> <p>Учитывая пункт 228 Административного регламента, государственный регистратор прав должен принять необходимые меры по получению дополнительных сведений посредством направления письменного запроса в соответствующий орган, принявший такое решение, о том, существовало ли (не было ли прекращено) на момент совершения сделки, представления заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий ограничение, зарегистрированное в ЕГРН и препятствующее проведению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p>
24	Если при проведении ККР выявлен участок с реестровой ошибкой, но правообладатель данного земельного участка отказывает в согласовании и в предоставлении своих данных, считает, что у него всё правильно, каков порядок разрешения данной проблемы	<p>Согласно части 6 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ правообладатели объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ.</p> <p>В целях защиты прав и законных интересов лиц, являющихся правообладателями земельных участков, в отношении которых при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется уточнение местоположения границ и смежных с ними земельных участков, статьей 42.10 Закона № 221-ФЗ предусмотрено проведение согласования местоположения уточненных границ земельных участков.</p> <p>Возражения заинтересованного лица, определенного в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, относительно местоположения границ земельного участка, указанного в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию в период со дня опубликования извещения о проведении</p>

		<p>заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти календарных дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.</p> <p>Земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные в результате согласования местоположения границ земельных участков в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, после оформления акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ разрешаются в судебном порядке (часть 20 статьи 42.10 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Запись о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков, выявленного при выполнении комплексных кадастровых работ вносится в ЕГРН (подпункт 3 пункта 24 приказа Росреестра от 01.06.2021 № П/0241).</p>
25	Каков порядок получения технических паспортов для проведения ККР бесплатно	<p>Учитывая положения статьи 62 Закона № 218-ФЗ, копия технического паспорта может быть предоставлена при условии, что он является документом, на основании которого сведения об объекте недвижимости (ранее учтенном) были внесены в ЕГРН.</p> <p>Перечень лиц, по запросам которых могут быть предоставлены сведения из ЕГРН в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, определен частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ; перечень лиц, по запросам которых сведения из ЕГРН предоставляются бесплатно – частью 1 статьи 63 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Полагаем, что в указанном случае запрос о предоставлении соответствующих сведений может быть направлен руководителем, заместителем руководителя органа местного самоуправления муниципального района или городского округа либо органа исполнительной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, являющихся заказчиком комплексных кадастровых работ.</p>
26	Земельные участки и ОКСы попадают в 2 территориальные зоны (зоны внесены в ЕГРН), что в данном случае необходимо сделать? Будет ли припятствием для проведения ККР и приостановки на кадастровом учете ошибки в границах территориальных зон (внесены неправильно, со сдвигом).	<p>В соответствии с пунктом 21 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, если выявлена произведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых,</p> <p>размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом.</p> <p>Обращаем внимание, что действующая редакция вышеуказанной статьи содержит основания для приостановления государственного кадастрового учета исключительно в</p>

		<p>отношении образуемых земельных участков.</p> <p>В связи с этим, пересечение границ территориальных зон границами земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение местоположения границ земельного участка, контуром ОКС при определении местоположения ОКС в рамках выполнения комплексных кадастровых работ не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета, за исключениями случая образования земельных участков при выполнении ККР.</p>
27	<p>Что делать, если при ККР выясняется, что земельные участки СНТ при их уточнении пересекаются с земельным участком Гослесфонда, при том, что участок Гослесфонда не входит в территорию выполнения ККР.</p>	<p>В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, 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 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).</p> <p>Согласно части 1 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 01.01.2016 и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка. В случае, если земельные участки, в отношении которых проводятся ККР по уточнению их местоположений границ:</p> <p>подпадают под критерии, указанные в части 1 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, наличие пересечения границ таких земельных участков с границами иных земельных участков с категорией земель – «земли лесного фонда», не является препятствием для осуществления в отношении них учетных действий; не отвечают указанным в части 1 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ критериям, при наличии пересечения границ таких земельных участков с границами иных земельных участков с категорией земель – «земли лесного фонда» следует руководствоваться рекомендациями, данными по вопросу 1 таблицы «Вопросы по проведению комплексных кадастровых работ».</p>
29	<p>КПТ подготовлен на основе проекта межевания территории, который в орган регистрации прав не направлялся. Необходимо ли включать в Приложение КПТ весь проект межевания или только постановление о его утверждении?</p>	<p>Рекомендуемый образец кадастрового плана территории утвержден приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329. Данный приказ не содержит положений, предусматривающих необходимость включения в состав КПТ проекта межевания, а также решения о его утверждении.</p>
30	<p>Согласно положениям части 2 статьи 42.7 Закона №221-ФЗ исполнитель ККР направляет извещение о начале выполнения таких работ по адресам и (или)</p>	<p>Исполнитель комплексных кадастровых работ в соответствии с частью 2 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ должен направить извещение о начале выполнения комплексных</p>

	адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами ККР (при наличии таких сведений в ЕГРН). Каким образом получить подтверждение уведомления, направленного по электронной почте	кадастровых работ в срок, указанный в части 1 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ, по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами кадастровых работ, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Действующим законодательством не предусмотрено направление правообладателем объекта недвижимости уведомления о получении извещения о начале выполнения ККР по электронной почте. При этом, как правило, существует техническая возможность настроить уведомление о получении электронного письма адресатом в электронном почтовом ящике при отправке письма.
31	Когда планируется отмена приказа Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 "Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке"	Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 утратил силу с 18.07.2022 в связи с вступлением в силу приказа Минэкономразвития России от 06.06.2022 № 295.
32	Будут ли в течение 9 месяцев для ГКУ приниматься КПТ, подготовленные в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734, пописанные УКЭП кадастрового инженера после даты вступления в силу приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0337	<p>Пунктом 2 приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 установлено, что в течение девяти месяцев с даты вступления в силу указанного приказа для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества могут быть представлены карты-планы территорий, подготовленные в соответствии с формой и требованиями к подготовке карты-плана территории, действовавшими до вступления в силу приказа. В этой связи с течение 9 месяцев могут быть представлены в орган регистрации права карты-планы-территории, подписанные до 18.07.2022.</p> <p>В отсутствие размещенных на официальном сайте xml-схем, соответствующих положениям приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0337, после 18.07.2022 для подготовки карты-плана территории применяется действующая xml-схема, при подготовке электронного документа карты-плана территории внесение сведений в соответствующие позиции осуществляется в соответствии с приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337</p>
33	Можно ли включать в карту-план земельный участок дороги СНТ, если он на 60 % расположен за границей кадастрового квартала, в отношении которого проводятся ККР, а в квартале, в который он большей частью попадает ККР не проводятся?	<p>Согласно части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ ККР выполняются в отношении всех расположенных в границах выполнения комплексных кадастровых работ земельных участков, сведения ЕГРН о которых не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства сведения о которых содержатся в ЕГРН.</p> <p>В случае если земельный участок «выходит» за территорию выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о таком земельном участке в карту-план не включаются, а в реквизите «7» раздела «Пояснительная записка» приводятся соответствующие пояснения.</p> <p>При этом, если в течение периода выполнения ККР будет изменено описание местоположения границ смежных кадастровых кварталов, сведения о таком земельном участке могут быть внесены в карту-план территории.</p>

34	Возможно ли проведение ККР на территории КК расположенного в границах населенного пункта (участки под ИЖС) в отношении которого не разработан ПМТ при расположении на данной территории дорог, аллей, площадей	<p>Из приведенного текста не ясна суть вопроса: «участки под ИЖС» являются учтенными объектами недвижимости или их необходимо образовать? В случае, если сведения о земельных участках в границах обсуждаемого кадастрового квартала содержатся в ЕГРН, в отношении таких земельных участков будут выполняться работы по уточнению местоположения их границ, в соответствии с Законом № 221-ФЗ, а также Законом № 218-ФЗ, наличие проекта межевания территории в указанных целях не требуется (часть 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ).</p> <p>В случае, если указанные земельные участки не образованы и в ходе выполнения ККР такие участки необходимо образовать, наличие проекта межевания территории является обязательным требованием для выполнения комплексных кадастровых работ (часть 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ).</p>
----	--	--



Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Проведение комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков под многоквартирными жилыми домами

**Мирзаянов
Марат
Фаясович**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН





Нормативно-правовая база

Комплексные кадастровые работы выполняются с учетом особенностей в отношении земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, и земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, комплексные кадастровые работы выполняются, если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, **проектом межевания территории** (п. 1 ч. 6 ст. 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»)

Уточнение местоположения границ земельных участков (в пределах 10 %)

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с **проектом межевания территории**, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (п. 1 ч. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации)



Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022)

с 01.07.2022 образование земельного участка на котором расположен МКД возможно на основании **схемы расположения** земельного участка, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях. (п. 2.1 ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации)



Практика Управления Росреестра по Республике Башкортостан ККР2018

В Управлении Росреестра по Республике Башкортостан была практика проведения комплексных кадастровых работ 2018 года с образованием земельных участков под многоквартирными жилыми домами путем перераспределения земельных участков и земель муниципальной собственности на основании утвержденного проекта межевания территории в отношении 15 кадастровых кварталов г. Салават Республики Башкортостан.



Результаты внесения в ЕГРН сведений, полученных в результате выполнения ККР в кадастровом квартале 02:59:070305



Правовой режим земельных участков занятых МКД

Земельный участок который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет переходит бесплатно в собственность собственников помещений многоквартирного жилого дома с 01.03.2005

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.



Требования к образуемым земельным участкам под многоквартирными жилыми домами

П. 4 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

П. 9 «В области жилищного строительства на территории городского округа, поселения» Приказа Минстроя Республики Башкортостан от 16.06.2021 №232 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования» отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Республике Дагестан

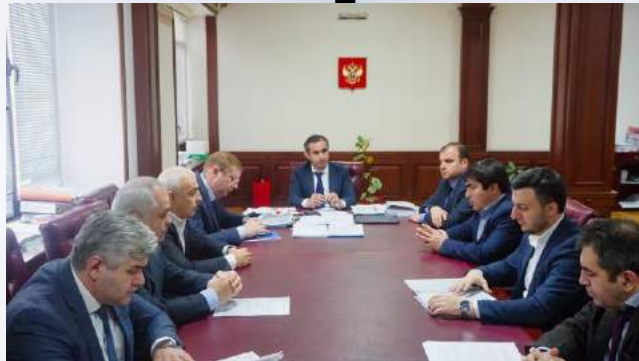
**Доклад: «Применение беспилотных
летательных аппаратов в рамках проведения
комплексных кадастровых работ»**



Росреестр

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан

- Распоряжением Правительства Республики Дагестан Минимущество Республики Дагестан является уполномоченным органом на территории субъекта по проведению ККР
- Создана комиссия по координации ККР в 2022 году
- Проведены выезды во все муниципальные образования, в которых планировалось проведение ККР





Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Республике Дагестан

Условия заключения контрактов

Приложение № 1
к государственному контракту
от 11 мая 2022 года № 0746/2022

Техническое задание
к государственному контракту
на выполнение комплексных кадастровых работ в отношении кадастровых кварталов
в муниципальных образованиях (таблица 1)

1. Выполнение комплексных кадастровых работ осуществляется в соответствии с требованиями:

- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ);
- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ);
- Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ);
- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система

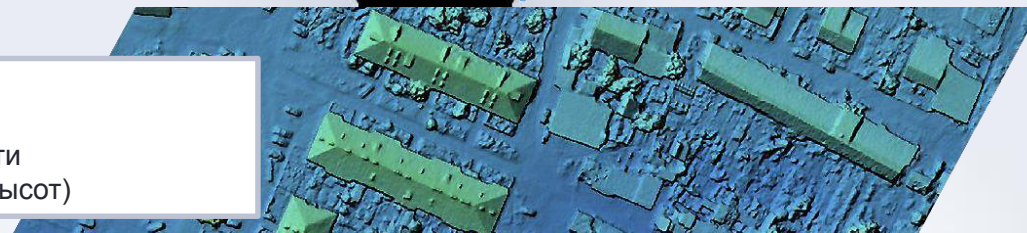
участках в соответствии с частями 4, 4.1 статьи 42.6 Федерального закона № 221-ФЗ.

6.2.1 этап.

6.2.1. Исполнитель обязан:

- обследовать пункты исходной геодезической основы (в случае выполнения работ геодезическим методом, методом спутниковых геодезических измерений (определений));
- выполнить геодезические работы – сгущение съемочного обоснования (в случае выполнения работ геодезическим методом, методом спутниковых геодезических измерений (определений));
- определить координаты характерных точек границ объектов недвижимости, расположенных в кадастровых кварталах, в отношении которых проводятся комплексные кадастровые работы, методами, определенными Приказом № П/0337; – указан другой приказ
- выполнить цифровую аэрофотосъемку (ЦАФС) на территории кадастровых кварталов. ЦАФС выполняется с номинальным пространственным разрешением (размер пикселя на местности) 0.04-0.06 м. На основе материалов ЦАФС создается ортофотоплан с точностью (СКО) в плане 10 см для земель населенных пунктов и 20 см для земель сельскохозяйственного назначения. Исполнитель должен соответствовать сертификационным требованиям, установленным Федеральным авиационным правилам утвержденными Приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 19.11.2020 № 494. ЦАФС выполняется в случае отсутствия ортофотопланов в Федеральном фонде пространственных данных (ФФПД). При их наличии их ФФПД, исполнитель обязан запросить их и использовать в работе.
- определить перечень объектов недвижимости, сведения о которых необходимо включить карту-план территории;
- указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с

Цифровая
модель
поверхности
(матрица высот)



Ортофотоплан
(снимок рельефа местности)



3D-модель
Текстурированная
геопривязанная
модель местности



a1



Росреестр

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан

Реализация мероприятий проведения ККР, подготовительные работы

По инициативе Управления, в целях обеспечения проведения полевых работ в местных администрациях обеспечено создание рабочих мест представителей муниципалитетов и исполнителей с нанесением на ортофотоплан эскиза границы, внесением порядкового номера участка и разнесение в таблице необходимых сведений.

По результатам выявлялись ОН отсутствующие в ЕГРН и обеспечивается внесение РУ.

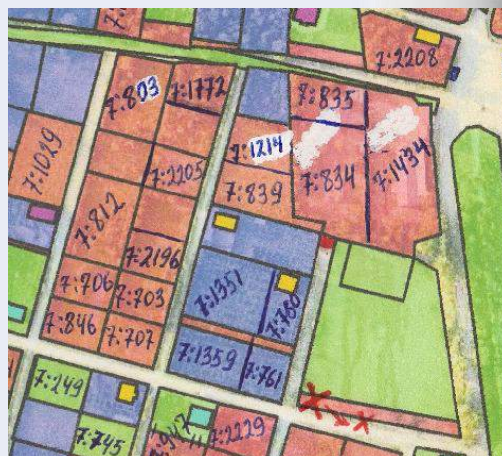


Схема границ земельных участков в электронном виде совмещенная с ортофотопланом, размещенная в сети интернет WMS слой для ознакомления:





Росреестр

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан

В результате применения материалов полученных с БЛА возможно в более сжатые сроки получить и провести анализ рассматриваемой территории в трехслойной модели местности:

- ОН, реестровые ошибки отсутствуют
- ОН, имеется наличие реестровой ошибки
- ОН, отсутствующие в реестре



Индивидуализации ОН, дополнительный контроль обеспечения внесения в ЕГРН в целях обеспечения эффективности проведения ККР

Реализация мероприятий проведения ККР, полевые работы





Росреестр
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан

Применение технологий лазерного сканирования при проведении ККР

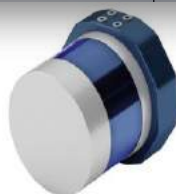
Полученные результаты

Сканирующее оборудование



Воздушный лазерный сканер АГМ-ВС55

Воздушный лазерный сканер АГМ-ВС55 предназначен для эффективного картографирования больших территорий с пилотируемых летательных аппаратов (самолетов и вертолетов).



Лазерный сканер для БПЛА АГМ-МС3

Экономически эффективное multifunctional решение для мобильного и воздушного лазерного сканирования с беспилотных летательных аппаратов (БПЛА).

Результаты оцифровки контуров строений по данным воздушного лазерного сканирования с БПЛА. Материалы компании ООО «Дагестанкадастръёмка».



Облако ТЛЮ + ортофотоплан



Облако ТЛЮ + оцифровка контуров

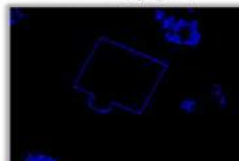


Цифровой контур

Результаты оцифровки контуров строений по данным воздушного лазерного сканирования с БПЛА. Материалы компании ООО «Дагестанкадастръёмка».



Облако ТЛЮ (профиль)



Облако ТЛЮ (вид 2D)



Облако ТЛЮ + ортофотоплан

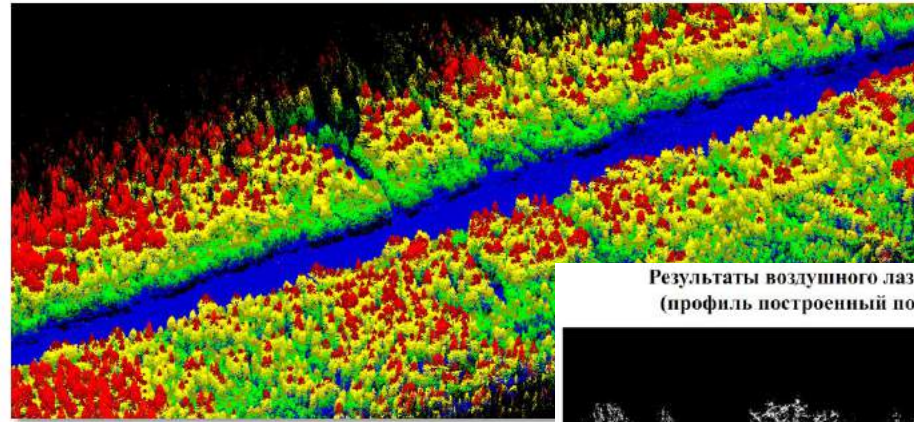


Цифровой контур

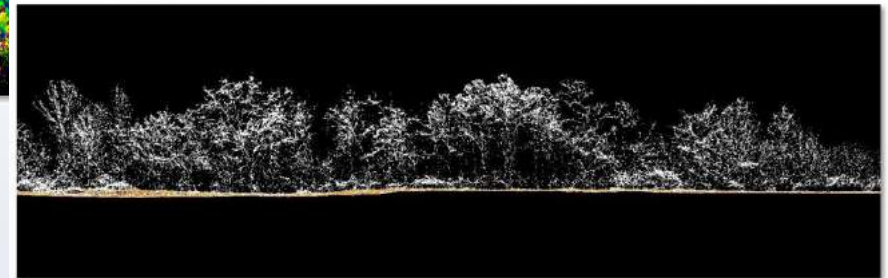
Технология трехмерного воздушного лазерного сканирования и цифровой аэрофотосъемки системой АГМ-МСЗ с различных типов беспилотных воздушных судов для выполнения топографических и кадастровых работ.



Результаты воздушного лазерного сканирования с применением БПЛА



**Результаты воздушного лазерного сканирования с применением БПЛА
(профиль построенный по облаку точек 3Д лазерного сканирования)**





Росреестр

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан

Проверка качества выполнения ККР

Заключение по контролю качества выполненных комплексных кадастровых работ

В рамках исполнения приказа управления Росреестра по Республике Дагестан от 08.02.2022 № П/017 «Об обеспечении реализации мероприятий по контролю качества выполнения комплексных кадастровых работ».



Результат проверки:

Местоположение уточненных границ земельных участков, в рамках проверки объектов ККР, соответствует местоположению границ земельных участков, представленных в графической части карты - плана объекта ККР.

Полученные результаты выноса в натуру координат характерных точек границ объектов недвижимости, соответствуют требованиям к точности и методу определения координат установленным приказом Росреестра от 23.10.2019 № П/0393

Земельный участок 05:36:000020:190											
Место проведения ККР	координаты характерных точек, указанных в проекте карты плана территории				координаты контрольных точек при контрольных измерениях	Расхождение координат (в метрах)	Отклонение положения межевого знака	Категория и вид разрешенного использования здания	Допустимое отклонение положения межевого знака	Погрешность отклонения	Погрешность отклонения
	Х	У	Х	У							
05:36:000020:190	н546У	172282,00	285044,07	172281,92	285044,11	-0,08	-0,04	0,9	земли населенных пунктов	0,1	-0,01
	н547У	172281,08	285060,32	172281,01	285060,33	0,07	-0,01	0,07	земли населенных пунктов	0,1	-0,03
	н548	172280,75	285069,05	172280,69	285066,32	0,06	-0,06	0,08	земли населенных пунктов	0,1	-0,02
	н553У	172240,56	285061,40	172240,40	285061,34	0,07	0,06	0,09	земли населенных пунктов	0,1	-0,01
	н552У	172241,36	285040,36	172241,42	285042,03	-0,06	-0,07	0,09	земли населенных пунктов	0,1	-0,01



**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
НАЦИОНАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ
А.Г. ОВЧИННИКОВА**



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**



**НОВЫЕ ПРАВИЛА ПОДГОТОВКИ
КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ**

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

**НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ
К КАРТЕ-ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ ВСТУПАЮТ
В СИЛУ С 18 ИЮЛЯ 2022 ГОДА**

Приказ Минэкономразвития России
от 06.06.2022 №295 «О признании
утратившими силу некоторых приказов
Минэкономразвития России ...»

**В течение 9 месяцев –
до 18.04.2023** могут быть
представлены для ГКУ
карты-планы территорий
по старым правилам



**ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...**



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ



введены требования к заполнению КПТ при проведении ККР за счет внебюджетных средств



приведено в соответствии с современными методами определения координат геодезическое обоснование ККР



устранены правовые пробелы и неточности, выявленные в рамках правоприменительной практики при проведении ККР



Изменена структура формы КПТ, порядок следования отдельных реквизитов и разделов



уточнены названия отдельных разделов, порядок их заполнения и указания информации



Приведены в соответствие с 218-ФЗ, 221-ФЗ объекты, территории ККР и документы-основания для их проведения

**ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...**



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕРРИТОРИЯ ККР



субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт, СНТ или ОНТ, ГК, элемента планировочной структуры, иные сведения, позволяющие определить местоположение территории ККР

ДАТА ПОДГОТОВКИ КПП

дата подготовки



исполнителем ККР окончательной редакции проекта КПП, который будет передан согласительной комиссией для утверждения в уполномоченный орган.

ОСНОВАНИЯ ККР



государственные/ муниципальные контракты договора подряда

ЗАКАЗЧИК ККР



Орган власти
ЮЛ/ФЛ

СВЕДЕНИЯ О КИ



реестровой номер
и дата внесения записи об
инженере в реестр членов
СРО КИ, для ИП - ОГРНИП

Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:

№ п/п	Реквизиты документа				
	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Постановление Администрации Сергиево-Посадского района	13.04.1993	153	О предоставлении в собственность земельного участка	Постановление.pdf

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
 СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
 «НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
 КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений

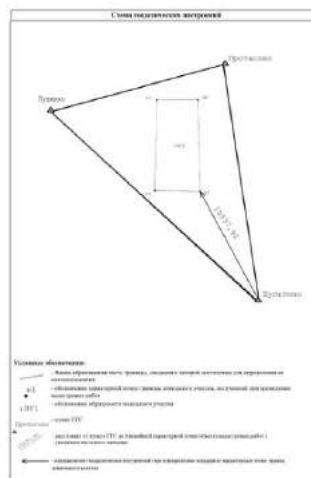
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «10» марта 2022 г.		
				х	у	наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Государственная геодезическая сеть, 3 класс	Протасово, шир. 6,5 м.	МСК 50	101 519,87	34 844,77	Утрачен	Сохранился	Сохранился
2	Государственная геодезическая сеть, 3 класс	Шульгино, шир. 6,5 м	МСК 50	74 467,89	35 492,74	Утрачен	Сохранился	Сохранился
3	Государственная геодезическая сеть, 1 класс	Пушкино, шир. 6,5 м	МСК 50	94 005,43	12 664,96	Сохранился	Сохранился	Сохранился

2. Сведения об использованных средствах измерений			
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) и(или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	GNSS-приемники спутниковые геодезические многочастотные South Galaxy G1	SG1089117265701QSN	№ 18717188 от 26.09.2021 г., действительно до 25.09.2022 г.
2	GNSS-приемники спутниковые геодезические многочастотные South Galaxy G1	SG1089257265925QSN	№ 18717189 от 26.09.2021 г., действительно до 25.09.2022 г.

ГГС - из ФФПД

ГССН - из ФФПД, ФПД субъекта РФ, ГФДЗ

СДГС - предоставление доступа к измерительной, информации (кроме случая, когда КИ или его ЮЛ – собственник СДГС) корректирующей информации



1. определение координат непосредственно от пунктов ГГС

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
 СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений

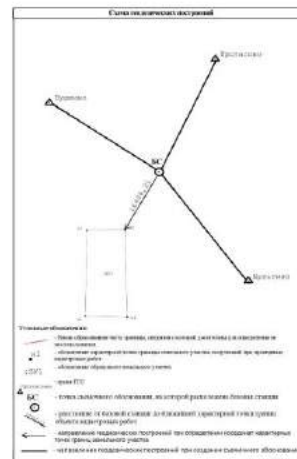
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «25» марта 2022 г.		
				X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Государственная геодезическая сеть, 3 класс	Протасово, шир. 6,5 м.	МСК 50	101 519,87	34 844,77	Утрачен	Сохранился	Сохранился
2	Государственная геодезическая сеть, 3 класс	Шульгино, шир. 6,5 м	МСК 50	74 467,89	35 492,74	Утрачен	Сохранился	Сохранился
3	Государственная геодезическая сеть, 1 класс	Пушкино, шир. 6,5 м	МСК 50	94 005,43	12 664,96	Сохранился	Сохранился	Сохранился

2. Сведения об использованных средствах измерений			
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) и(или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	GNSS-приемники спутниковые геодезические многочастотные South Galaxy G1	SG1089117265701QSN	№ 18717188 от 26.09.2021 г., действительно до 25.09.2022 г.
2	GNSS-приемники спутниковые геодезические многочастотные South Galaxy G1	SG1089257265925QSN	№ 18717189 от 26.09.2021 г., действительно до 25.09.2022 г.

ГГС - из ФФПД

ГССН - из ФФПД, ФПД субъекта РФ, ГФДЗ

СДГС - предоставление доступа к измерительной информации (кроме случая, когда КИ или его ЮЛ – собственник СДГС)



2. Определение координат с использованием базовой станции, стоящей на точке съёмочного обоснования

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
 СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



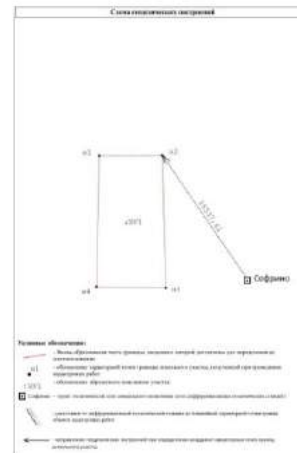
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система коор-динат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «_» _____ 2021 г.		
				X	Y	Сведения о состоянии		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	геодезическая сеть специального назначения, сведения о наименовании (классе, разряде) геодезической сети отсутствуют	Софрино, тип знака отсутствует	МСК 50	101 519,87	34 844,77	-	-	-
2. Сведения об использованных средствах измерений								
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) и(или) срок действия поверки					
1	2	3	4					
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Trimble RS-4	5427471479	№ 377648 от 04.03.2020, действительно до 03.03.2021					
2	Система измерительная – сеть опорная базисная активная «СНГО Москвы»	001	№ С-Т/15-01-2021/31037795. от 15.01.2021, действительно до 14.01.2023					

ГГС - из ФФПД

ГССН - из ФФПД, ФПД субъекта РФ, ГФДЗ

СДГС - предоставление доступа к измерительной, корректирующей информации (кроме случая, когда КИ или его ЮЛ – собственник СДГС)



3. Определение координат с использованием СДГС

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

СКП ПРИ АНАЛИТИЧЕСКОМ МЕТОДЕ

КООРДИНАТЫ ИЗ ЕГРН:

Приводятся значение СКП в соответствии со сведениями ЕГРН и слова "на основании сведений ЕГРН"

В случае отсутствия в выписке из ЕГРН сведений о методе определения координат и (или) СКП соответствующие графы не заполняются.

КООРДИНАТЫ ПО РЕШЕНИЮ СУДА:

Если в судебном акте отсутствует информация о методе и (или) СКП, соответствующие графы не заполняются. Указывается, что значения координат приведены на основании судебного акта, в котором отсутствует информация о методе определения координат и (или) СКП, и приводятся реквизиты такого судебного акта.

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

РАЗДЕЛ «Уточняемые земельные участки»



подлежат включению сведения о
ВРИ, об использовании зу и о доступе



В отношении уточняемых в рамках
исправления реестровой ошибки зу
предусмотрено указание полного перечня
характеристик по аналогии с
уточняемыми зу (раньше указывались
сведения только о площади)



Если в результате уточнения получено
значение площади зу меньше площади по
ЕГРН более чем на 10%, то сведения о
таком зу в КПТ включаются только при
наличии письменного согласия
правообладателя зу.







ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
 СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
 «НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
 КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

РАЗДЕЛ «Образуемые земельные участки»

- 
 включается также в случае, если обеспечивается образование земельных участков в счет с/х долей, земельных участков, расположенных в границах СНТ или ОНТ.
- 
 при отсутствии документов - оснований для образования земельных участков раздел не включается
- 
 указываются реестровый номер границ территориальной зоны или в случае его отсутствия ее индивидуальное обозначение (вид, тип, номер, индекс).
- 
 расширены и уточнены графы для указания местоположения земельного участка, предусмотрена возможность указания дополнительных сведений об использовании земельного участка



ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

РАЗДЕЛ «Образуемые земельные участки»



ДОПОЛНИТЕЛЬНО ВВЕДЕНЫ СТРОКИ:

- кадастровый номер входящего в состав ЕЗ/номер контура многоконтурного зу, преобразование которого осуществляется;
- кадастровые номера зу, исключаемых из состава измененного (исходного) зу, представляющего собой ЕЗ;
- кадастровый или иной государственный учетный номер (инвентарный) объекта недвижимости, расположенного на измененном зу;
- условный номер зу;
- учетный номер проекта межевания территории;
- дополнительные сведения об образовании зу.

Реквизит о доступе



в случае если земельный участок является многоконтурным земельным участком, сведения о доступе вносятся в отношении каждого контура.

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

НЕКОТОРЫЕ НОВАЦИИ И УТОЧНЕНИЯ

СВЕДЕНИЯ О МКД НА ЗУ:

Наличие на зу МКД установлено
визуально или по документам
техинвентаризации

Указываем слова
«многоквартирный дом»
+ адрес (местоположение)
по ФИАС - если МКД нет в ЕГРН

ОПИСАНИЕ ЧАСТЕЙ ГРАНИЦ ЗУ:

При совпадении с местоположением
внешних границ
природных объектов и (или) объектов
искусственного происхождения, в том
числе линейных объектов, сведения о
которых содержатся в использованных
картографических материалах

СВЕДЕНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ ГРАНИЦ:

согласовано/спорное

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

НЕКОТОРЫЕ НОВАЦИИ И УТОЧНЕНИЯ

СВЕДЕНИЯ ОБ АДРЕСЕ ОБЪЕКТА:

по выписке из ГАР
в соответствии с ФИАС



в соответствии с решением органа о
присвоении адреса до
ПП от 19.11.2014 №1221



КИ обращается за присвоением адреса



указываются сведения
о местоположении объекта

СВЕДЕНИЯ О КОНТУРАХ:

слова «конструктивные элементы»
заменены словами
«строительные конструкции»

СВЕДЕНИЯ ОБ ОКСах:

исключена возможность внесения в
КПТ сведений об объектах,
сведения о которых отсутствуют в
ЕГРН (даже, если они имеют ранее
присвоенный государственный
учетный номер (инвентарный или
условный)

ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

НЕКОТОРЫЕ НОВАЦИИ И УТОЧНЕНИЯ

Реквизит «Пояснения...»:

пояснения к самой КПТ,
результатам ККР и отдельно для
приведения информации,
необходимой для обоснования
характеристик объекта
недвижимости.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ КПТ:

допускается использование
иных условных знаков,
не указанных в приложении

Схемы границ земельных участков:

допускается использовать
карты (планы), представляющие собой
фотопланы местности, схемы
организации улично-дорожной сети и
движения транспорта.
На Схеме дополнительно отображаются
границы территории выполнения ККР
(в случае их выполнения за счет
внебюджетных средств),
местоположение существующих, новых и
прекращающих существование
характерных точек
ОКСов без указания их обозначения.



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

**ПРИКАЗ РОСРЕЕСТРА ОТ 04.08.2021 №П/0337
«ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФОРМЫ КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ, ФОРМЫ АТКА
СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ККР...»**

Акт согласования и Заключения комиссии



Если уточнено местоположение границ земельных участков, являющихся объектами ККР и (или) смежных с ними земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН



Обязательным приложением к Заключениям комиссии являются возражения заинтересованных лиц относительно местоположения границ.



В Акте согласования расширена информация о территории ККР: субъект РФ, муниципальное образование, населенный пункт, кадастровый квартал, а также иные сведения (раньше указывался только кадастровый квартал)



Если Заключение комиссии не составлялось в связи с непоступлением возражений заинтересованных лиц в «Пояснениях...» приводятся причины отсутствия в КПП данного документа, а также реквизиты протокола заседания согласительной комиссии.



Предусмотрена возможность оформления акта согласования в электронном виде. Изготавливается в формате PDF, подписывается УКЭП председателя согласительной комиссии. Наименование файла должно позволять его идентифицировать и содержать сведения о количестве листов в нем (например, "акт согласования на 10 л. pdf"). Акт согласования в виде электронного документа оформляется в виде одного файла.





Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Кадастровые работы в Российской Федерации

Гудков Денис Александрович

Заместитель начальника кадастровых работ и землеустройства
Росреестра





С чего начинаются кадастровые работы





С чего начинаются кадастровые работы





Кто выполняет кадастровые работы?

КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ

Обязательные условия:

членство в СРО

гражданство Российской Федерации

наличие высшего образования

опыт работы помощником не менее 2 лет

успешная сдача экзамена

иные условия, предусмотренные законом



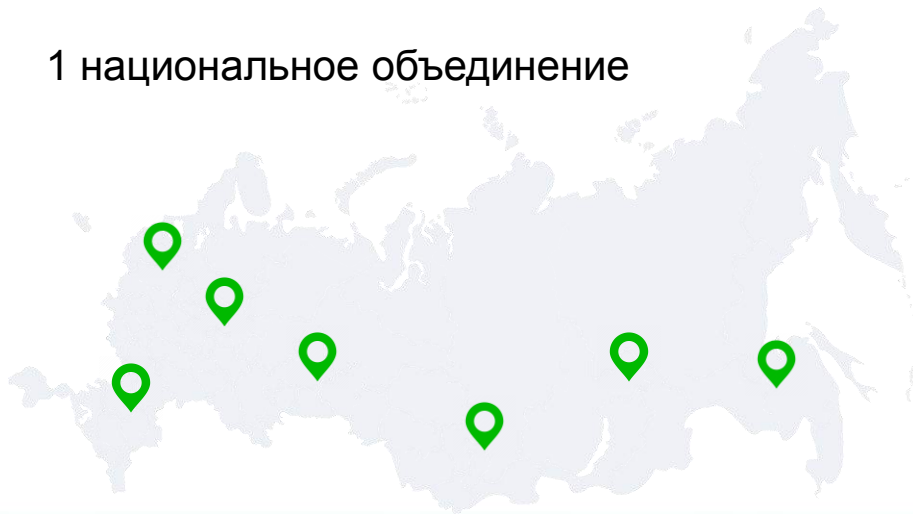
Контроль кадастровых инженеров

САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

14 организаций

23 335 кадастровых инженеров

1 национальное объединение



Функции СРО

- разработка стандартов
- установление членских взносов
- представление интересов кадастровых инженеров
- прием и исключение кадастровых инженеров
- контроль за профессиональной деятельностью
- ведение реестра членов СРО
- методическое обеспечение
- иные функции



Этапы выполнения кадастровых работ





Поиск кадастрового инженера

1. Сайт Росреестра
2. Сайт СРО
3. Личный кабинет кадастрового инженера (с 2023 года)
4. Реклама, рекомендации, объявления



Заключение договора

осуществляется в общем порядке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации


особенности:

рекомендуется включать в договор «оплата после внесения сведений»
кадастровый инженер вправе отказаться выполнения работ в установленных случаях



Исходные данные

Федеральный портал пространственных данных




ФГТ - федеральный
 научно-технический
 центр по метрологии,
 обеспечению качества
 продукции и пространственным
 данным

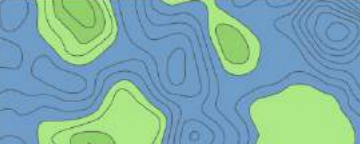
О портале
Услуги
Сервисы
Инструкции
Открытые данные
Новости

Версия для
слабовидящих
РУС
Личный кабинет


i Уважаемые пользователи! Вы находитесь на федеральном портале пространственных данных (ФПД).
 До начала работы рекомендуем ознакомиться с возможностями ФПД в разделе [О портале](#) и настроить персональный компьютер для работы в [Личном кабинете](#).
 Обращаем внимание, что в настоящее время происходит наполнение ФПД данными.




Сведения Единой электронной картографической основы (ЕЭКО)




Картографические материалы, ортофотопланы, материалы дистанционного зондирования Земли




Сведения о пунктах государственных геодезической, нивелирной, гравиметрической сетей, геодезических сетей специального назначения



Региональным и ведомственным фондам пространственных данных



Федеральным органам исполнительной власти, ОГВ субъектов, ОМСУ



Юридическим и физическим лицам

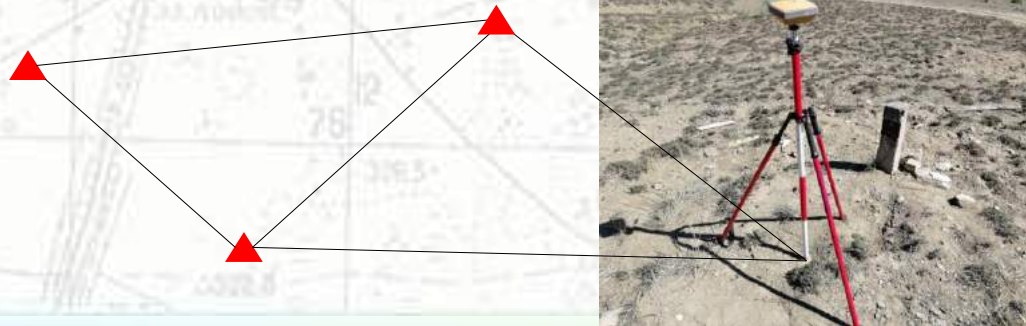




Выполнение измерений

Методы определения координат

1. геодезический метод (полигонометрия, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
2. метод спутниковых геодезических измерений (определений);
3. комбинированный метод (сочетание геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (определений));
4. фотограмметрический метод;
5. картометрический метод;
6. аналитический метод.





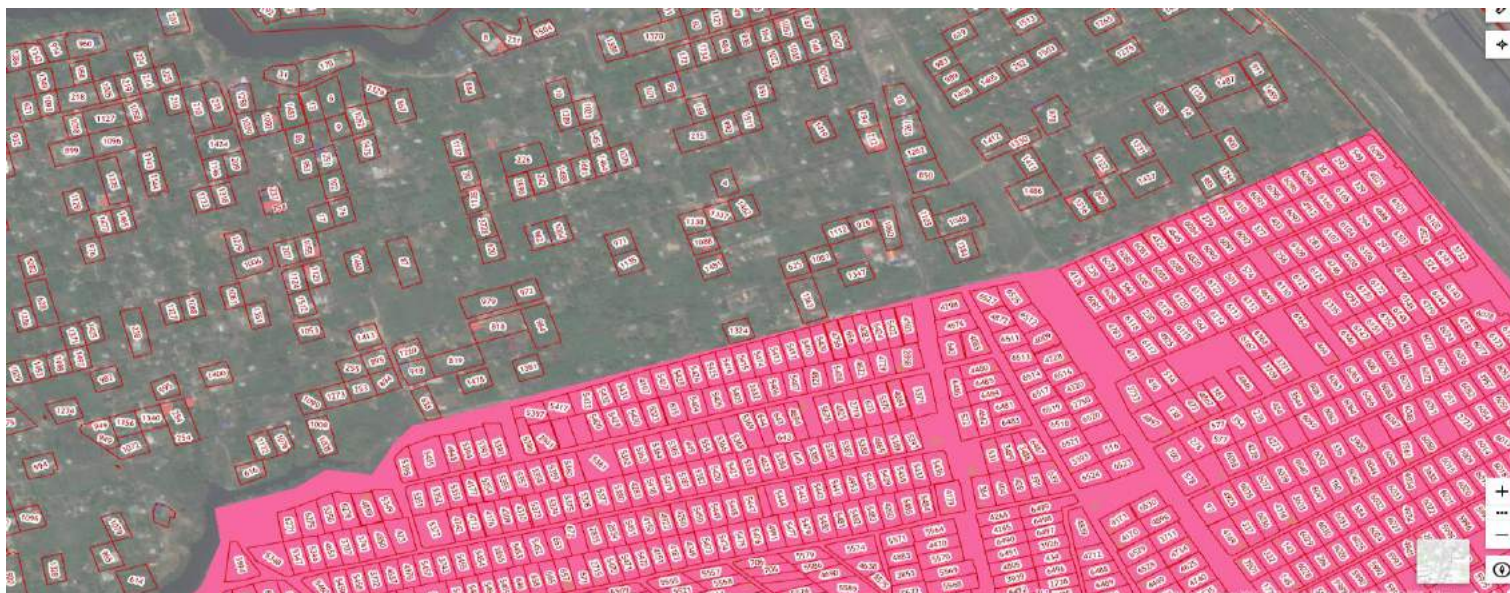
Результаты кадастровых работ

1. Межевой план
2. Технический план
3. Акт обследования
4. Карта-план территории





Комплексные кадастровые работы



2. Информационное письмо Росреестра от 03.08.2022 № 14-6689-ТГ/22 о внесении в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования объекта капитального строительства, а также об изменении, исключении сведений о его наименовании.

**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

03.08.2022 № 14-6689-ТГ/22

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу, касающемуся внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о виде разрешенного использования объекта капитального строительства, а также об изменении, исключении сведений о его наименовании, сообщает.

1. Исходя из положений части 19 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), в отношении здания, сооружения или помещения содержащиеся в ЕГРН сведения о наименовании объекта недвижимости могут быть исключены из ЕГРН при наличии сведений о виде его разрешенного использования.

Согласно подпункту 9 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, вступившим в силу с 19.06.2022, в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о виде разрешенного использования здания, сооружения, помещения. При этом:

в отношении здания, сооружения вид разрешенного использования указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости;

в отношении объекта вспомогательного использования указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «здание контрольно-пропускного пункта»);

в отношении помещения указывается предусмотренный проектной документацией вид разрешенного использования помещения (кроме слов «квартира», «комната»), в случае отсутствия в проектной документации таких

2

сведений о помещении или отсутствия проектной документации вид разрешенного использования помещения(й) не указывается.

В соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в том числе виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Полагаем, что при отсутствии сведений об установлении вида разрешенного использования в отношении объектов капитального строительства в градостроительном регламенте, основания для внесения таких сведений в ЕГРН отсутствуют. При этом выбираемый заявителем вид разрешенного использования объекта капитального строительства (если сведения о видах разрешенного использования содержатся в градостроительном регламенте) должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, объекту капитального строительства, который был создан и в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В том случае, если внесение сведений о виде разрешенного использования свидетельствует о создании нового или иного объекта в отличие от того, сведения о котором внесены в ЕГРН, то, на наш взгляд, усматривается необходимость представления заявления о государственном кадастровом учете не только в связи с внесением (изменением) вида разрешенного использования, но и в связи с изменением иных характеристик объекта недвижимости с представлением документов, установленных действующим законодательством (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по результатам реконструкции, а, при необходимости, об изменении вида разрешенного использования земельного участка).

2. Сведения о наименовании здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса, при наличии такого наименования (пункт 11 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ), относятся к дополнительным сведениям реестра объектов недвижимости ЕГРН об объекте недвижимости.

Порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, в записях реестра объектов недвижимости ЕГРН о здании, сооружении предусмотрено указание сведений о наименовании здания, сооружения в случаях, установленных законодательством Российской Федерации (подпункт 4 пункта 28, подпункт 2 пункта 31), в записи реестра объектов недвижимости ЕГРН о помещении – указание сведений о наименовании помещения при наличии такого

наименования, если помещение является объектом культурного наследия (подпункт 2 пункта 37).

Положения части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются исключительно в случае изменения содержащегося в ЕГРН наименования объекта капитального строительства или внесения в ЕГРН сведений о наименовании в отношении объектов и на основании сведений/документов, указанных в данной норме:

зданий или сооружений в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

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

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

В этой связи, если, например, здание не является объектом культурного наследия и отсутствует несоответствие сведений ЕГРН о его наименовании со сведениями, содержащимися в разрешении на ввод такого здания, то основания для изменения наименования в соответствии с частью 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ отсутствуют.

Внесение в ЕГРН сведений о наименовании объекта недвижимости осуществляется на основании заявления лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника здания, сооружения (его законным представителем), и соответствующих документов, перечисленных в части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в котором сведения о наименовании здания не соответствуют сведениям ЕГРН). В отсутствие таких документов изменение наименования на основании указанной нормы не представляется возможным.

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

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



Т.А. Громова

3. Информационное письмо Росреестра от 03.08.2022 №14-6686-ТГ/22 о направлении ответов/рекомендаций на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере ГКУ и ГРП.

**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>

03.08.2022 № 14-6686-ТГ/22

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе ответы/рекомендации на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

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

Приложение: на 7 л.



Т.А. Громова

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

Ответы на вопросы методического характера, поступившие с письмами территориальных органов Росреестра

№ П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1.	Управление Росреестра по Краснодарскому краю	от 07.06.2022 № 04-024224/22@	Об осуществлении государственной регистрации аренды в отношении части объекта недвижимости	<p>В соответствии с пунктом 7.3 части 2 статьи 14 Закон № 218-ФЗ¹ технический план является основанием для осуществления государственного кадастрового учета в случаях, указанных в данной норме Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Учитывая положения пункта 4 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ, по общему правилу, государственная регистрация ограничения прав и обременения части объекта недвижимости, вещное право на который зарегистрировано в ЕГРН², осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.</p> <p>При этом особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости установлены статьей 44 Закона № 218-ФЗ, в соответствии с частями 2, 5 которой:</p> <p>если в аренду передается часть земельного участка, здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в ЕГРН, в частности подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), государственный кадастровый учет такой части земельного участка, здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть земельного участка, здания или сооружения;</p> <p>если в аренду передается часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места и вместе с заявлением о государственной регистрации прав и прилагаемыми к нему документами не представлен межевой план, технический план в отношении части таких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет данной части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, за исключением случая, предусмотренного частью 2 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, не осуществляется,</p>

¹Закон № 218-ФЗ – Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

² ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

				<p>договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости;</p> <p>для государственного кадастрового учета части земельного участка либо части здания, сооружения, помещения и государственной регистрации обременения соответствующих земельного участка или здания, сооружения, помещения, если соответствующая часть ранее была снята с государственного кадастрового учета в связи с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующих земельного участка или здания, сооружения, помещения, по заявлению заявителя орган регистрации прав использует межевой план или технический план, представлявшиеся ранее в отношении указанных части земельного участка или части здания, сооружения, помещения, если не изменилось местоположение границ указанных части земельного участка или части здания, сооружения, помещения;</p> <p>в случае, если в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании, сооружении, и на государственную регистрацию прав представлен договор аренды здания, сооружения, предусматривающий право пользования (владения и пользования) частью здания, сооружения, представляющей собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), здания, сооружения, орган регистрации прав обеспечивает государственный кадастровый учет части здания, сооружения без представления соответствующего технического плана.</p> <p>Также отмечаем, что согласно пункту 3 статьи 607 ГК³ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды; при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, принимая также во внимание положения части 1 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, пунктов 114, 116 Порядка ведения ЕГРН⁴:</p> <p>при наличии в пакете (комплекте) документов, представленных в орган регистрации прав для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении части объекта недвижимости, образуемой в связи с передачей ее в аренду, соответствующего плана (технического либо межевого), подготовленного в отношении данной части, государственный кадастровый</p>
--	--	--	--	---

³ ГК – Гражданский кодекс Российской Федерации

⁴ Порядок ведения ЕГРН – Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241

				<p>учет этой части и государственная регистрация обременения такого объекта осуществляются одновременно;</p> <p>государственный кадастровый учет части объекта недвижимости, передаваемой в аренду, осуществляется органом регистрации прав без предоставления соответствующего плана (технического либо межевого) в случаях, указанных в частях 2, 5 статьи 44 Закона № 214-ФЗ, то есть если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ранее именно такая часть объекта недвижимости (включая местоположение ее границ) была снята с государственного кадастрового учета в связи с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующего объекта недвижимости; - в аренду передается(ются) помещение (помещения) в здании, сооружении, принадлежащих арендодателю, и при этом в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в таких здании, сооружении, в том числе о передаваемых в аренду; <p>государственный кадастровый учет частей объектов недвижимости (например, земельного участка, здания, сооружения, помещения, машино-места), передаваемых, например, в аренду по соответствующим договорам, может не осуществляться в случае, предусмотренном частью 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ; в таком случае на основании соответствующего договора аренды в ЕГРН регистрируется ограничение (обременение) права – аренда в отношении всего объекта недвижимости, принадлежащего арендодателю.</p>
2.	Управление Росреестра по Республике Татарстан	от 14.06.2022 № 18-16@/15841	<p>Должен ли газопровод находиться в собственности газораспределительной организации; можно ли зарегистрировать право собственности физического или юридического (не газораспределительной организации) лица на газопровод</p>	<p>Правовые, экономические и организационные основы отношений в области газоснабжения в Российской Федерации регулируются Законом № 69-ФЗ⁵.</p> <p>В соответствии со статьей 2 Закона № 69-ФЗ газораспределительная организация – это специализированная организация, которая владеет на праве собственности или ином законном основании газораспределительной сетью и осуществляет регулируемый вид деятельности по оказанию услуг по транспортировке газа по газораспределительным сетям и по технологическому присоединению газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям, обеспечивает подачу газа его потребителям, а также эксплуатацию и развитие газораспределительной системы.</p> <p>Частью 2 статьи 7 Закона № 69-ФЗ установлено, что организация – собственник газораспределительной системы представляет собой специализированную организацию, осуществляющую эксплуатацию и развитие на соответствующих территориях сетей газоснабжения и их объектов, а также</p>

⁵ Закон № 69-ФЗ – Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»

			<p>оказывающую услуги, связанные с подачей газа потребителям и их обслуживанием.</p> <p>В этой связи газораспределительная организация должна обладать газораспределительной сетью на праве собственности или ином законном основании; при этом, на наш взгляд, Закон № 69-ФЗ не наделяет такую организацию исключительным правом собственности на объекты, входящие в состав газотранспортной системы, в том числе на газопроводы, и <i>не содержит норм, ограничивающих либо допускающих возможность ограничения гражданских прав, приобретаемых в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации гражданами и юридическими лицами своей волей и в своем интересе.</i></p> <p>Положения Закона № 69-ФЗ не содержат норм, позволяющих отнести газопроводы к объектам, ограниченным в гражданском обороте. Государственная регистрация возникновения, перехода и прекращения права собственности физических и юридических лиц на газопроводы проводится в общем порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.</p> <p>Согласно абзацу девятому статьи 17 Закона № 69-ФЗ в случае обращения лица, газоиспользующее оборудование которого технологически присоединяется к газораспределительным сетям (впервые или в случае замены (реконструкции) газоиспользующего оборудования), газораспределительная организация обязана принять в собственность вновь созданное (построенное) имущество, технологически связанное с принадлежащими газораспределительным организациям существующими газораспределительными сетями, расположенное за границами земельного участка такого лица, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.</p> <p>На основании пункта 90 Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547, по результатам строительства обеспечивающего технологическое присоединение вновь созданного (построенного) имущества, лицо, с которым заключен договор подключения, может либо оформить право собственности на это имущество и самостоятельно нести эксплуатационную ответственность, либо обратиться к исполнителю (газораспределительной организации) по договору о подключении с заявлением об оформлении в собственность исполнителя указанного имущества. В этом случае исполнитель принимает такое имущество в свою собственность в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.</p>
--	--	--	---

				<p>Правила принятия газораспределительной организацией в собственность вновь созданного (построенного) имущества, технологически связанного с принадлежащими газораспределительным организациям существующими газораспределительными сетями, расположенного за границами земельного участка лица, газоиспользующее оборудование которого технологически присоединяется к таким газораспределительным сетям, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 20.10.2021 № 1789 (далее – Правила).</p> <p>В соответствии с пунктом 8 Правил газораспределительная организация, с которой потребителем газа заключены договор о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения и дополнительное соглашение, содержащее положение об обязательстве газораспределительной организации принять в собственность вновь созданное (построенное) имущество, в течение 30 дней со дня получения от заявителя документов, указанных в пункте 5 Правил, должна обратиться в территориальный орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на вновь созданное (построенное) имущество в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.</p> <p>Таким образом, полагаем, что действующим законодательством установлена обязанность принятия в собственность газораспределительной организацией вновь созданного (построенного) имущества, технологически связанного с принадлежащими газораспределительной организации существующими газораспределительными сетями, при условии волеизъявления соответствующего лица.</p> <p>Также, учитывая положения пункта 8 части 2 статьи 14, часть 6 статьи 71 Закона № 218-ФЗ, на наш взгляд, год создания сооружения имеет значение при определении перечня документов, являющихся основанием как для подготовки технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета, так и для государственной регистрации права на него.</p>
3.	Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому	от 07.06.2022 № 02-17/0043@	Указание в дополнительном соглашении к договору аренды (далее – Соглашение) земельного участка ограничений прав	<p>Исходя из понятий «сделка», «договор», указанных в статьях 153, 154 ГК, Соглашение, по сути, также является договором.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 453 ГК при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.</p> <p>Основания приостановления государственной регистрации прав (а впоследствии – согласно статье 27 Закона № 218-ФЗ) – для отказа</p>

	автономному округу		на него, обременений участка, ограничений его использования	<p>в осуществлении регистрационных действий) установлены частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в частности, ее пунктом 17.</p> <p>Учитывая изложенное, принимая также во внимание нормы пункта 1 статьи 422 ГК, статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 8, 12 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», на наш взгляд:</p> <p>сведения об ограничениях прав, обременениях земельного участка, ограничениях его использования, установленных (зарегистрированных) в отношении данного участка, должны содержаться в договоре аренды этого участка, представленном для осуществления регистрационных действий;</p> <p>отсутствие в Соглашении аналогичных сведений не является основанием для приостановления государственной регистрации Соглашения;</p> <p>если ограничения прав, обременения земельного участка, ограничения его использования установлены в отношении данного участка, являющегося предметом договора аренды, после государственной регистрации договора, отсутствие в Соглашении сведений о «новых» ограничениях прав на него, обременениях такого участка, ограничениях его использования является основанием для приостановления регистрационных действий в соответствии с пунктом 17 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p>
4.	Управление Росреестра по Томской области	от 07.06.2022 № Иск-11-05867/22	Об уплате государственной пошлины при обращении за осуществлением регистрационных действий органов государственной власти, органов местного самоуправления	<p>В соответствии со статьей 34.2 НК⁶ письменные разъяснения налогоплательщикам, плательщикам сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах дает Министерство финансов Российской Федерации.</p> <p>По вопросу уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на земельные участки и расположенные на них гаражи в порядке части 23 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в случае, когда заявителем является орган государственной власти или орган местного самоуправления, полагаем возможным руководствоваться письмом Минфина России от 09.02.2022 № 03-05-04-03/8680, полученным в ответ на запрос Росреестра.</p> <p>В письме от 17.08.2018 № 03-05-04-03/58259 Минфин России отметил, что в случае обращения органа государственной власти или органа местного самоуправления в орган регистрации прав за государственной регистрацией права, ограничения права, обременения объекта недвижимости в соответствии с частью 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 НК государственная пошлина не уплачивается (копия названного</p>

⁶ НК – Налоговый кодекс Российской Федерации

				<p>письма Минфина России была направлена Росреестром в том числе в свои территориальные органы, Госкомрегистр, Севреестр для сведения и возможного учета в работе).</p> <p>Поскольку в части 1.1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ речь идет о договоре, стороной которого является орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на наш взгляд, в данной норме Закона № 218-ФЗ указан частный случай части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Если государственная регистрация прав осуществляется в порядке, установленном статьей 19 Закона № 218-ФЗ (например, ее частью 1.2), но при этом уплата государственной пошлины за такую регистрацию предусмотрена федеральным законом (например, частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо иным федеральным законом), такая пошлина, на наш взгляд, подлежит уплате в размере, установленном соответствующим подпунктом пункта 1 статьи 333.33 НК (с учетом разъяснений Минфина России, указанных в письме от 22.11.2019 № 03-05-04-03/90566).</p> <p>Если федеральным законом (например, пунктом 3 части 2 статьи 12 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» либо иным федеральным законом) органу государственной власти либо органу местного самоуправления предоставлено право подавать в орган регистрации прав от имени граждан (в качестве уполномоченных лиц) заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и иные документы, необходимые для такой регистрации (но на данный орган федеральным законом не возложена такая обязанность), государственная пошлина за осуществление соответствующего регистрационного действия, на наш взгляд, подлежит уплате лицом, чье право регистрируется, в размере, установленном соответствующим подпунктом пункта 1 статьи 333.33 НК (с учетом разъяснений Минфина России, указанных в письме от 01.09.2020 № 03-05-04-03/76493).</p> <p>Отмечаем, что все вышеуказанные письма Минфина России размещены в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс».</p>
--	--	--	--	--

4. Информационное письмо Росреестра от 03.08.2022 № 14-6688-ТГ/22 о вступлении в силу с 28.07.2022 постановления Правительства Российской Федерации от 26.07.2022 № 1333.

**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>

03.08.2022 № 14-6688-ТГ/22

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

gkreg@gkreg.rk.gov.ru

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

sevreestr@sev.gov.ru

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в дополнение к поручениям от 17.02.2022 № 14-1106-ГЕ-ДСП/22, от 22.06.2022 № 14-5180-ТГ/22 и письму от 20.07.2022 № 14-6094-ТГ/22 информирует о вступлении в силу с **28.07.2022** постановления Правительства Российской Федерации от 26.07.2022 № 1333 «О последствиях включения объекта незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществлялись полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и не завершены, в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства, в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства».

Приложение: в электронном виде.



Т.А. Громова

Е.К. Пономарева
(495)983 40 40*22-60



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26 июля 2022 г. № 1333

МОСКВА

О последствиях включения объекта незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществлялись полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и не завершены, в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства, в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства

В соответствии с частью 5 статьи 55³⁵ Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить, что последствиями включения объекта незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществлялись полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и не завершены (далее - объект незавершенного строительства), в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства, в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства являются:

а) принятие в соответствии с пунктами 2 - 14 настоящего постановления управленческого решения о целесообразности:

завершения строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства и ввода его в эксплуатацию;

приватизации (отчуждения) объекта незавершенного строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

сноса объекта незавершенного строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) включение объекта незавершенного строительства в план мероприятий по снижению количества объектов незавершенного строительства в соответствии с пунктами 15 и 16 настоящего постановления.

2. В течение 10 дней со дня включения объекта незавершенного строительства в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства главный распорядитель средств федерального бюджета представляет в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации предложения в отношении такого объекта незавершенного строительства по форме согласно приложению.

3. В течение 30 рабочих дней со дня включения объекта незавершенного строительства в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации выносит на рассмотрение президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации предложение о принятии одного из управленческих решений, указанных в подпункте "а" пункта 1 настоящего постановления (далее - управленческое решение), в отношении такого объекта незавершенного строительства.

4. По итогам рассмотрения предложений, представленных в соответствии с пунктом 3 настоящего постановления, президиум (штаб) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации принимает одно из управленческих решений.

5. В течение 30 рабочих дней со дня включения объекта незавершенного строительства в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства в отношении такого объекта незавершенного строительства в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации с учетом настоящего постановления, принимается одно из управленческих решений.

6. Управленческое решение о целесообразности завершения строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства и ввода его в эксплуатацию принимается с учетом наличия совокупности следующих критериев в отношении объекта незавершенного строительства:

а) степень готовности объекта незавершенного строительства - 50 процентов и более;

б) отношение общего объема произведенных затрат за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на строительство (реконструкцию) объекта незавершенного строительства к объему средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, необходимому для завершения строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства и ввода его в эксплуатацию, - 0,5 и более.

7. Управленческое решение о целесообразности приватизации (отчуждения) объекта незавершенного строительства принимается с учетом наличия совокупности следующих критериев в отношении объекта незавершенного строительства:

а) наличие предложения главного распорядителя бюджетных средств о приватизации (отчуждении) объекта незавершенного строительства;

б) степень готовности объекта незавершенного строительства - 50 процентов и более;

в) наличие правоустанавливающих документов на объект незавершенного строительства.

8. Управленческое решение о целесообразности сноса объекта незавершенного строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимается с учетом наличия совокупности следующих критериев в отношении объекта незавершенного строительства:

а) отсутствие правоустанавливающих документов на объект незавершенного строительства;

б) срок приостановления строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства - 5 лет и более;

в) степень готовности объекта незавершенного строительства - менее 50 процентов;

г) отношение общего объема произведенных затрат за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на строительство (реконструкцию) объекта незавершенного строительства к объему средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, необходимому для завершения строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства и ввода его в эксплуатацию, - менее 0,5;

д) отсутствие потребности в объекте незавершенного строительства (актуальности завершения строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства), подтвержденное главным распорядителем бюджетных средств.

9. При отсутствии совокупности критериев, предусмотренных пунктами 6 - 8 настоящего постановления, в отношении объекта незавершенного строительства управленческое решение в отношении такого объекта незавершенного строительства, включенного в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства, принимается на основании предложения главного распорядителя средств федерального бюджета, согласованного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

10. При наличии поручений Президента Российской Федерации и (или) Правительства Российской Федерации в отношении объекта незавершенного строительства управленческое решение в отношении такого объекта незавершенного строительства принимается без учета критериев, предусмотренных пунктами 6 - 8 настоящего постановления.

11. Управленческие решения, принятые в соответствии с пунктом 4 настоящего постановления, могут содержать указание на целесообразность в целях их реализации закрепления объектов незавершенного строительства на праве оперативного управления, передачи объектов незавершенного строительства юридическому лицу в качестве имущественного вноса Российской Федерации, внесения объектов незавершенного строительства в качестве вклада в имущество юридического лица в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12. В течение 3 рабочих дней со дня представления главными распорядителями средств федерального бюджета предложений, указанных в пункте 2 настоящего постановления, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации формирует свод таких предложений и публикует сведения об объектах незавершенного строительства, в отношении которых представлены такие предложения, на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в целях получения позиций заинтересованных лиц по предлагаемым управленческим решениям в отношении объектов незавершенного строительства.

В случае поступления указанных позиций Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации направляет их главным распорядителям средств федерального бюджета, представившим предложения, указанные в пункте 2 настоящего постановления, в отношении соответствующих объектов незавершенного строительства, для рассмотрения и подготовки при необходимости

предложений по изменению указанных предложений или внесению в соответствии с пунктом 13 настоящего постановления изменений в принятые в соответствии с пунктом 4 настоящего постановления управленческие решения.

13. При необходимости президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации могут быть внесены изменения в управленческие решения, принятые в соответствии с пунктом 4 настоящего постановления, в том числе в отношении объектов незавершенного строительства, включенных в планы мероприятий по снижению количества объектов незавершенного строительства.

Предложения по внесению изменений в управленческие решения, принятые в соответствии с пунктом 4 настоящего постановления, представляются главными распорядителями средств федерального бюджета в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по мере необходимости.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации выносит поступившие предложения по внесению изменений в управленческие решения, принятые в соответствии с пунктом 4 настоящего постановления, на рассмотрение президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации не реже одного раза в квартал.

14. Порядок внесения изменений в решения, принятые в соответствии с пунктом 5 настоящего постановления, в том числе в отношении объектов незавершенного строительства, включенных в планы мероприятий по снижению количества объектов незавершенного строительства, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

15. Объект незавершенного строительства, в отношении которого принято управленческое решение, включается в план мероприятий по снижению количества объектов незавершенного строительства в течение 15 рабочих дней со дня доведения такого решения до сведения главного распорядителя бюджетных средств.

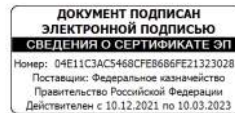
16. План мероприятий по снижению количества объектов незавершенного строительства разрабатывается и утверждается главным распорядителем бюджетных средств в соответствии с порядком разработки, утверждения и мониторинга хода реализации плана мероприятий по снижению количества объектов незавершенного

строительства, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

17. Мониторинг хода реализации планов мероприятий по снижению количества объектов незавершенного строительства осуществляется с использованием государственной интегрированной информационной системы управления общественными финансами "Электронный бюджет".

18. Главный распорядитель средств федерального бюджета обеспечивает наличие и сохранность документов, подтверждающих информацию, содержащуюся в предложениях, указанных в пункте 2 настоящего постановления, без их представления в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и несет ответственность за наличие таких документов.

Председатель Правительства
Российской Федерации



М.Мишустин

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Российской Федерации
от 26 июля 2022 г. № 1333

(форма)

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

(наименование главного распорядителя средств федерального бюджета)

в отношении объекта (объектов) незавершенного строительства, включенных в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта незавершенного строительства, его фактический адрес (местонахождение)	Наличие правоустанавливающих документов на объект незавершенного строительства (реквизиты документов)	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта (тыс. рублей)	Объем произведенных затрат за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на строительство (реконструкцию) объекта незавершенного строительства (тыс. рублей)	Степень готовности объекта капитального строительства (процентов)	Предложения по принятию управленческого решения в соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26 июля 2022 г. № 1333 "О последствиях включения объекта незавершенного строительства, строительство, реконструкция которого осуществлялись полностью или частично за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и не завершены, в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства, в региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства"
1	2	3	4	5	6	7

2

Срок приостановления строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства (лет)	Планируемый объем средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, необходимый для завершения строительства (реконструкции) объекта незавершенного строительства и ввода его в эксплуатацию или сноса объекта незавершенного строительства (тыс. рублей)					
	20__ год		20__ год		20__ год	
	всего (тыс. рублей)	за счет средств федерального бюджета (тыс. рублей)	всего (тыс. рублей)	за счет средств федерального бюджета (тыс. рублей)	всего (тыс. рублей)	за счет средств федерального бюджета (тыс. рублей)
8	9	10	11	12	13	14

Руководитель

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

5. Информационное письмо Росреестра от 22.07.2022 № 18-6178-ТГ/22 о направлении методических рекомендаций для государственных регистраторов прав и кадастровых инженеров.

**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.ru

22.07.2022 № 18-6178-ТГ/22

№

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра
(по списку)

Госкомрегистр

gkreg@gkreg.rk.gov.ru

Севреестр

sevreestr@sev.gov.ru

Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

ki-rf@yandex.ru

Саморегулируемые
организации кадастровых
инженеров
(по списку)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями кадастровых инженеров, а также в целях сокращения количества приостановлений и отказов при осуществлении кадастрового учета направляет методические рекомендации для государственных регистраторов прав и кадастровых инженеров, содержащие перечень текущих автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН, формулировки причин приостановления государственного кадастрового учета, порядок действий государственного регистратора прав при рассмотрении документов на осуществление учетно-регистрационных действий и кадастрового инженера при подготовке межевых планов при уточнении местоположения границ и образовании новых земельных участков в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов и т.д.) (далее – методические рекомендации).

Прошу государственных регистраторов прав при рассмотрении документов, поступающих на осуществление учетно-регистрационных действий, руководствоваться методическими рекомендациями.

Также прошу национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, саморегулируемые организации кадастровых инженеров

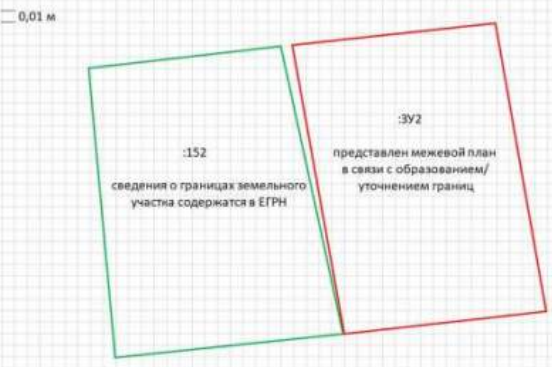
довести до кадастровых инженеров методические рекомендации для учета при подготовке документов.

Приложение: методические рекомендации на 3 л.



Т.А. Громова

**Методические рекомендации по формированию кадастровыми инженерами границ уточняемых и образуемых земельных участков с учетом сведений ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков, в том числе в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов и т.д.)
Перечень текущих автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН.
Формулировки причин приостановления государственного кадастрового учета.**

№ п/п	Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
1	 <p>Результат проверки межевого плана: Тип проверки: проверка топологической корректности – равенство координат смежных ЗУ Точность проверки: 0,03м Результат проверки: точка (указывается значение координат X,Y) не совпадает с точкой (указывается значение координат X,Y) ЗУ (указывается кадастровый номер) Алгоритм проверки: расположение в круге диаметром 0,03м с центром в точке уточняемого/образуемого участка точек земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ¹</i></p> <p>Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении: В нарушение части 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ определение координат характерных точек границ земельного участка осуществлено без использования сведений о ранее установленных границах смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН², а именно <i>точка (указывается номер точки и значение координат X,Y) не совпадает с точкой (указывается номер точки и значение координат X,Y) ЗУ (указывается кадастровый номер).</i></p> <p>Рекомендации по устранению причин приостановления: Представить МП³, в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер).</p>	<p>Рекомендации: В случае если характерная точка границы земельного участка – объекта кадастровых работ расположена в круге, радиус которого равен величине СКП⁴ определения координат характерных точек границ смежного земельного участка, сведения о местоположении границ которого соответствуют установленным на основании части 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, за значение координат характерной точки границ земельного участка – объекта кадастровых работ принимается значение, содержащееся в ЕГРН, с учетом пункта 16 Требований к точности и методам⁵ (если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка).</p>

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

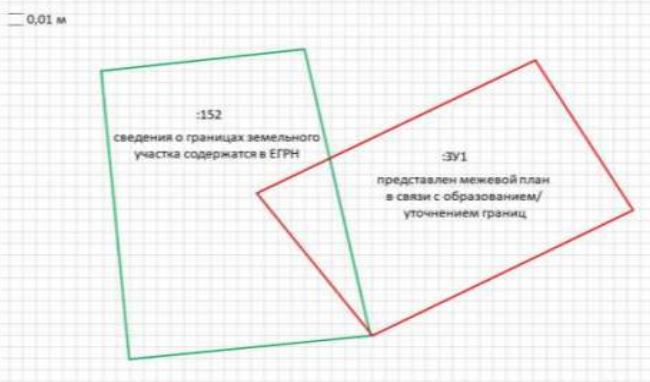
² Единый государственный реестр недвижимости

³ Межевой план

⁴ Средняя квадратическая погрешность

⁵ Требования к точности и методам определения координат, утвержденные приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393

№ п/п	Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
2	 <p>Результат проверки межевого плана: Тип проверки: пересечение границ земельных участков Точность проверки: 0,005м Результат проверки: Обнаружены точки (указывается значение координат X,Y) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах проверяемого ЗУ</p> <p>Алгоритм проверки: величина аналитически построенного отрезка от точки земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, до границы уточняемого/образуемого участка составляет от 0,005м и до 0,03м</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ</i></p> <p>Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении: 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 ЕГРН, а именно обнаружены точки (указываются номера точек и значение координат X,Y) смежного ЗУ (указывается кадастровый номер), расположенные в границах образуемого/уточняемого ЗУ.</p> <p>Рекомендации по устранению причин приостановления: Представить МП, в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер).</p>	<p>Рекомендации: В случае, если часть границы земельного участка – объекта кадастровых работ пересекает круг, построенный вокруг точки смежного земельного участка, радиус которого равен величине СКП определения координат характерных точек границ смежного земельного участка, описание границ земельного участка – объекта кадастровых работ должно быть дополнено новой характерной точкой. За значение координат характерной точки границ земельного участка – объекта кадастровых работ принимается значение координат характерной точки границ земельного участка, содержащееся в ЕГРН.</p>

№ п/п	Пример	Действия органа регистрации прав	Действия кадастрового инженера
3	 <p>Результат проверки межевого плана: Тип проверки: пересечение границ земельных участков Точность проверки: 0,03м Результат проверки: Обнаружено пересечение с ЗУ (указывается кадастровый номер). Площадь пересечения (указывается величина пересечения с округлением до 0,01 кв.м)</p> <p>Алгоритм проверки: величина аналитически построенного отрезка от новой точки до границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает 0,03м.</p>	<p><i>Уведомление о приостановлении на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ</i></p> <p>Формулировка, указываемая в уведомлении о приостановлении: 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 ЕГРН, а именно <i>обнаружено пересечение с ЗУ (указывается кадастровый номер). Площадь пересечения составляет (указывается величина пересечения с округлением до 0,01 кв. м), точность проверки: 0,03 м.</i></p> <p>Рекомендации по устранению причин приостановления: Доработать МП с учетом Требований к подготовке межевого плана⁶ и представить один из вариантов МП: - в котором значение координат характерных точек границ земельного участка определено с учетом сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер); - в котором обосновывается наличие реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) в разделе «Заключение кадастрового инженера» и содержатся сведения для исправления реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (указывается кадастровый номер) по правилам, установленным частями 2 или 2.1 статьи 43 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>При отсутствии возможности применения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ и наличии в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП предложений по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных (на местности) с объектом кадастровых работ земельных участков проводится анализ сведений ЕГРН на предмет наличия/отсутствия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о границах земельного участка. В случае выявления реестровой ошибки орган регистрации прав в соответствии с частями 6-8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ устраняет данную реестровую ошибку. Срок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав составляет от 4 до 8 месяцев.</p>	<p>Рекомендации:</p> <ol style="list-style-type: none"> В случае если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает 0,03м, но не превышает СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ, значение координат такой точки должно быть определено на границе смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН с отклонением не превышающим 0,005м. В случае, если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, превышает значение СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ необходимо: <ul style="list-style-type: none"> либо, повторно провести определение координат характерных точек земельного участка – объекта кадастровых работ; либо доработать МП, с учетом необходимости внесения изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, в порядке, предусмотренном частями 2 или 2.1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, пунктом 60 Требований к подготовке МП; В случае если величина аналитически построенного отрезка от характерной точки границы земельного участка – объекта кадастровых работ до границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН и который не является смежным с объектом кадастровых работ, превышает значение СКП определения координат характерных точек границ земельного участка – объекта кадастровых работ необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» МП привести предложения по устранению выявленных кадастровым инженером несоответствий (ошибок) в местоположении ранее установленных границ несмежных земельных участков. Наличие указанного обоснования не влечет за собой признание или установление органом регистрации прав наличия реестровой ошибки в содержащемся в ЕГРН описании границ смежного земельного участка. <p>В случае, если органом регистрации прав будет проведена дополнительная проверка сведений ЕГРН о смежном земельном участке и инициировано исправление реестровой ошибки в порядке, установленном частями 6, 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, необходимо иметь в виду, что срок исправления реестровой ошибки органом регистрации прав составляет от 4 до 8 месяцев, не устранение причин приостановления повлечет за собой отказ в государственном кадастровом учете.</p>

⁶ Требования к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592

6. Информационное письмо Росреестра от 09.08.2022 № 14-6832-ТГ/22 о направлении ответов на вопросы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты «бытовой недвижимости».

**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>

09.08.2022 № 14-6832-ТГ/22

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии во исполнение пункта 3 протокола совещания заместителя руководителя Росреестра Громовой Т.А. от 20.05.2022 № ТГ/032-ПР/22 направляет ответы на вопросы, поступившие от территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя во исполнение пункта 1.8 названного протокола.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, 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.

Также обращаем внимание на необходимость принятия мер, направленных на снижение показателя по доле решений о приостановлении учетно-регистрационных действий по бытовой недвижимости в электронном виде, плановый показатель которых должен составлять 0,5 %.

Приложение: на 84 л.



Т.А. Громова

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

Вопросы от территориальных органов и подведомственных учреждений по пункту 1.8 протокола совещания Т.А. Громовой от 20.05.2022 № ТГ/032-ПР/22, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты «бытовой недвижимости»

№ п/п	Наименование территориального органа Росреестра / подведомственного учреждения	Вопрос территориального органа Росреестра / подведомственного учреждения	Ответ/Рекомендация
1.	<p>Республика Крым и Севастополь</p> <p>Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя</p> <p>Рязанская область Республика Тыва Краснодарский край Ставропольский край Смоленская область Кировская область Иркутская область Псковская область Тверская область Республика Татарстан Камчатский край Пензенская область Ульяновская область Москва Самарская область Удмуртская Республика</p>	<p>В настоящий момент федеральной государственной информационной системой ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ФГИС ЕГРН) не предусмотрен функционал по настройке регламентных сроков осуществления учетно-регистрационных действий применительно непосредственно к «бытовой недвижимости», например, по градации назначения объектов капитального строительства, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, связи создаваемых объектов капитального строительства с видом разрешенного использования земельных участков, на которых они расположены, и т.д.</p> <p>Данное обстоятельство с 01.05.2022 приводит к возникновению рисков нарушения регламентного срока отработки соответствующих заявлений органом регистрации прав, вызывает трудности в их мониторинге, а также затрудняет работу многофункциональных центров по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ) в части указания в описях принятых документов корректного срока осуществления учетно-регистрационных действий, предусмотренного пунктом 11.1 части 1 статьи 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»</p>	<p>Заключенными государственными контрактами на развитие ФГИС ЕГРН доработка, связанная с обеспечением настройки отдельного регламентного срока для обращений, предусмотренных пунктами 8.4 и 11.1 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ («бытовая недвижимость»), не предусмотрена.</p> <p>В рамках работ по развитию ФГИС ЕГРН предусмотрена реализация отдельных полей в обращении и записях ЕГРН, в которые можно вносить особые отметки, необходимые для сбора статистической информации, с возможностью поиска обращений по отметкам. После вывода доработанного функционала в промышленную среду пользователям ФГИС ЕГРН будут обеспечены возможность маркировки обращений в ФГИС ЕГРН соответствующей отметкой из справочника и возможность поиска обращений с внесенными отметками.</p> <p>При этом необходимость обеспечения возможности настройки отдельных регламентных сроков для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объектов «бытовой недвижимости» будет учтена при формировании</p>

		(далее – Закон № 218-ФЗ) с указанной даты. Учитывая изложенное, просим сообщить, запланирована ли (если да, то в течение какого срока) доработка соответствующего функционала ФГИС ЕГРН.	очередного технического задания на развитие ФГИС ЕГРН.
2.	Республика Крым и Севастополь Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя	<p>Пунктом 1 раздела III Плана мероприятий (дорожной карты) по повышению эффективности оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении жилья, сопутствующих объектов, земельных участков для их строительства, а также вовлечения в оборот таких участков, утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллиным М.Ш. 11.03.2022 № 2309п-П49 (далее – План мероприятий № 2309п-П49), в том числе на территориальные органы Росреестра возложена реализация мероприятия по сокращению сроков осуществления учетно-регистрационных действий по представленным в электронном виде заявлениям и прилагаемым к ним документам в отношении «бытовой недвижимости», включая многоквартирные дома и расположенные в них помещения.</p> <p>Наряду с этим в связи с вступлением в силу 01.05.2022 Федерального закона от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 124-ФЗ) часть 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ дополнена пунктом 8.4, предусматривающим срок осуществления учетно-регистрационных действий в течение трех рабочих дней с даты приема органом регистрации прав соответствующего заявления в отношении «бытовой недвижимости», не включающей в себя многоквартирные дома и расположенные в них помещения, ограничиваясь только</p>	<p>Закон № 218-ФЗ регламентирует процедуру (порядок) государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.</p> <p>Сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены частью 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Положениями Закона № 218-ФЗ установлены предельные максимальные сроки осуществления учетно-регистрационных действий. При этом в Законе № 218-ФЗ отсутствуют положения о запрете осуществления таких действий в более короткие сроки. Таким образом при наличии у органа регистрации прав технической возможности и необходимых кадровых ресурсов учетно-регистрационные действия могут быть выполнены в более короткие сроки.</p> <p>Таким образом рассматриваемый вопрос не требует законодательного урегулирования.</p>

		<p>земельными участками, предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и объектами капитального строительства, расположенными на таких земельных участках.</p> <p>В связи с изложенным, в целях реализации мероприятия по сокращению сроков осуществления учетно-регистрационных действий в отношении многоквартирных домов и расположенных в них помещений просим сообщить, запланировано ли Росреестром аналогичное законодательное урегулирование рассматриваемого вопроса путем внесения дополнительных изменений в часть 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ.</p>	
		<p>Планом мероприятий № 2309п-П49 и приказом Росреестра от 01.04.2022 № П/0118 «Об организации исполнения мероприятий («дорожной карты») по повышению эффективности оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении «бытовой недвижимости» и ...» (далее – Приказ № П/0118) предусмотрено сокращение сроков осуществления учетно-регистрационных действий в отношении «бытовой недвижимости» по заявлениям, представленным в электронном виде, до 1 рабочего дня поэтапно в объеме 30% на II квартал 2022 года и 60% на IV квартал 2022 года.</p> <p>В целях организации в должной мере запланированных мероприятий и выработке единообразного подхода в их реализации просим сообщить, запланирована ли Росреестром подготовка соответствующих методических рекомендаций для территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра по достижению указанных целевых показателей.</p>	<p>См. поручение от 14.07.2022 № 14-5890-ТГ/22.</p>

3.	Курганская область	<p>О реализации статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в части признания блока, указанного в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Закон № 476-ФЗ, ГрК соответственно).</p> <p>Согласно указанной статье:</p> <p>блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (часть 1);</p> <p>в случае, если до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ в ЕГРН были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида использования объекта недвижимости в соответствии с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ.</p> <p>На территории Курганской области значительное количество жилого фонда составляют многоквартирные жилые дома, состоящие из двух – четырех</p>	<p>Законом № 476-ФЗ статья 1 ГрК дополнена пунктом 40, согласно которому дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.</p> <p>На основании части 1 Закона № 476-ФЗ блок, указанный в действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ редакции пункта 2 части 2 статьи 49 ГрК (до 01.03.2022), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.</p> <p>Учитывая положения частей 3, 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, если до 01.03.2022 в ЕГРН были внесены сведения о жилых помещениях (квартирах) в жилом доме блокированной застройки и зарегистрированы права на такие помещения, и данные помещения соответствуют признакам дома блокированной застройки, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, собственники этих домов (учтенных в ЕГРН в качестве помещений) вправе совместным решением уполномочить одного из собственников домов, на обращение от имени всех собственников домов в орган регистрации прав (МФЦ), с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования таких домов в соответствие с требованиями законодательных актов Российской</p>
----	--------------------	---	---

	<p>квартир, самостоятельные выходы на земельный участок. Указанные земельные участки были предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, но в целях реализации прав граждан приватизацию жилых помещений, права регистрировались на квартиры, что повлекло в силу закона преобразование жилых домов как зданий многоквартирные дома.</p> <p>В настоящее время в Курганской области реализуется программа догазификации, которая не распространяется на многоквартирные жилые дома. В этой связи граждане проявляют заинтересованность в смене вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки».</p> <p>Возможно ли принятие органом регистрации прав положительного решения по заявлениям об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ, если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в отношении двухквартирных – четырехквартирных жилых домов в ЕГРН не были внесены сведения о блоках.</p>	<p>Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ, а именно, об учете изменений сведений о виде – «помещение», назначении – «жилое», виде жилого помещения – «квартира», на вид – «здание», назначение – «жилой дом», вид разрешенного использования – «дом блокированной застройки».</p> <p>При этом из ЕГРН исключаются сведения о наименовании объектов недвижимости, не соответствующие данному виду разрешенного использования. Кроме того, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета соответствующих изменений в отношении указанных домов, учтенных в ЕГРН в качестве помещений, орган регистрации прав снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором, по сведениям ЕГРН, они расположены.</p> <p>В случае, предусмотренном частью 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования домов блокированной застройки, соответствующих признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, в соответствии с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ, должны обратиться все собственники таких домов либо их представитель, уполномоченный в установленном законом порядке.</p> <p>Подготовка каких-либо заключений в данном случае Законом № 476-ФЗ не предусмотрена.</p>
	<p>Форма договора отчуждения доли в праве общей долевой собственности сосособственнику объекта недвижимости, в случае, когда размер доли сосособственника увеличивается, а также, когда приобретатель</p>	<p>Учитывая положения части 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ, если предметом договора об отчуждении является доля в праве собственности на объект недвижимости или несколько долей</p>

<p>(сособственник) становится единоличным собственником.</p> <p>Согласно пункту 6 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в такой регистрации устанавливаются в соответствии с указанным кодексом Законом № 218-ФЗ).</p> <p>В статье 26 Закона № 218-ФЗ приведен исчерпывающий перечень оснований для приостановления осуществления государственной регистрации прав по инициативе государственного регистратора прав, в том числе согласно пунктам 7, 13 части 1 в случае, когда форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственной регистрации прав, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации,</p> <p>а также в случае ничтожности сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1, пункта 2 статьи 163 ГК нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе. При этом если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.</p> <p>Согласно части 1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ применительно к рассматриваемому вопросу, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей</p>	<p>(но при этом по сделке свои доли отчуждают не все участники долевой собственности), такой договор подлежит нотариальному удостоверению независимо от того, что размер доли сособственника (приобретателя) увеличивается, либо он становится единоличным собственником.</p> <p>Отсутствие нотариального удостоверения сделки, в случае, если необходимость такого удостоверения установлена законом, является основанием для приостановления регистрационных действий по пункту 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p>
---	--

по одной сделке.

Указанная норма статьи 42 Закона № 218-ФЗ об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей в праве общей собственности направлена на защиту прав участников долевой собственности, в том числе при соблюдении права преимущественного приобретения доли.

В связи с чем при решении вопроса о необходимости нотариального удостоверения договора дарения доли в праве общей долевой собственности на квартиру, юридически значимым обстоятельством является установление сведения о правообладателе оставшейся доли в праве общей долевой собственности на отчуждаемый объект недвижимости.

Анализ судебной практики позволяет сделать вывод, что положения части 1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ трактуются судами как установленное законодателем общее правило для целей защиты долевых собственников от злоупотреблений со стороны недобросовестных долевых собственников, для предотвращения совершения сделок одних собственников без соблюдения преимущественного права других долевых собственников, для целей предотвращения мошеннических сделок, реализации прав в отношении незначительных долей, то есть для целей защиты добросовестных долевых собственников, а поскольку при продаже доли в праве общей долевой собственности отсутствуют остальные участники долевой собственности, которые имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. Таким образом, оснований полагать, что в таком случае требуется нотариальная форма договора не имеется.

4.	Амурская область	<p>Частью 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ установлено что в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета документов в результате ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также государственный кадастровый учет всех созданных помещений и (или) машино-мест. В этом случае в технический план объекта недвижимости вносятся характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости.</p> <p>Письмом Росреестра от 22.10.2021 № 14-15043/21@ «О подготовке технического плана в отношении вводимого в эксплуатацию объекта капитального строительства» доведено, что в рамках реализации положений части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ до доработки действующей в настоящее время XML-схемы в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением здания (сооружения), а также государственного кадастрового учета всех созданных помещений и (или) машино-мест по результатам ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции соответствующего здания (сооружения) возможно представление указанным в части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ уполномоченным органом (организацией, корпорацией) в орган регистрации прав соответствующего разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию с приложенными к нему техническими планами:</p> <p>- подготовленным в целях осуществления</p>	<p>Мероприятия, направленные на реализацию доработок ФГИС ЕГРН в части автоматической загрузки поэтажных планов всех созданных (в рамках соответствующего (очередного) этапа строительства) помещений, не включены в план работ ФГБУ «ФКП Росреестра» по развитию ФГИС ЕГРН на 2022 год.</p>
----	------------------	---	---

		<p>государственного кадастрового учета в связи с изменением здания (сооружения), содержащим характеристики такого здания (сооружения), созданного в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости;</p> <p>- подготовленными в целях постановки на государственный кадастровый учет всех созданных (в рамках соответствующего (очередного) этапа строительства) помещений и (или) машино-мест.</p> <p>Однако, при поступлении вышеуказанных технических планов в ФГИС ЕГРН не осуществляет автоматическую загрузку поэтажных планов всех созданных (в рамках соответствующего (очередного) этапа строительства) помещения.</p>	
		<p>На законодательном уровне не установлено правило о том, что возведение гражданами на садовых и приусадебных земельных участках, а также на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, вспомогательных и иных строений (сараях, бань, теплиц и т.д.), предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, возможно только в случае наличия на земельном участке основного объекта в виде садового или жилого дома. Гражданин, являющийся правообладателем такого земельного участка, вправе самостоятельно определить очередность возведения указанных объектов и принять решение об их создании до начала строительства жилого или садового дома.</p> <p>Однако, градостроительным регламентом, установленным правилами землепользования и застройки, на территории различных муниципальных образований</p>	<p>Действующее законодательство Российской Федерации допускает строительство вспомогательного объекта при отсутствии основного.</p> <p>В этой связи при отсутствии основного объекта на земельном участке проведение правовой экспертизы на предмет соответствия указанным предельным параметрам не представляется возможным.</p>

		<p>Амурской области, в числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлено следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - суммарная общая площадь зданий (помещений), строений, сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади всех зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка; - суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка. <p>В связи с чем возникает вопрос пределов правовой экспертизы, заключающейся в оценке возможности существования заявленного объекта в качестве вспомогательного.</p>	
5.	Республика Тыва	<p>При принятии решения по заявлениям и документам об осуществлении ГКУ и/или ГРП в отношении «бытовой недвижимости» при наличии в ЕГРН актуальной записи об аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на основании договора аренды до 01.03.2015 года, при этом на момент завершения строительства объекта «бытовой недвижимости» срок действия соответствующего договора аренды истек, необходимо ли направлять запрос на получение дополнительных сведений (документов), подтверждающих факт возобновления срока данного</p>	<p>К так называемым объектам «бытовой недвижимости» относятся объекты, расположенные на земельных участках для личного подсобного хозяйства, ведения садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд.</p> <p>Для данных объектов установлен упрощенный порядок проведения государственной регистрации, который закреплен в статье 70 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Принимая во внимание положения пункта 1</p>

	<p>договора в соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК.</p>	<p>статьи 218, пунктов 1, 2 статьи 222, пункта 2 статьи 263, статью 606 ГК, при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданный объект недвижимого имущества необходимо удостовериться, что он не является самовольной постройкой, в том числе для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на созданное здание необходимо, чтобы земельный участок, на котором оно создано в период его создания принадлежал лицу, создавшему данное здание, был предоставлен для указанных целей.</p> <p>ГК и Земельным кодексами Российской Федерации (далее – ЗК) установлено следующее:</p> <p>договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 609 ГК). Так, не подлежит государственной регистрации договор аренды земельного участка, если он заключен на срок менее чем один год (статья 26 ЗК);</p> <p>договор аренды заключается на срок, определенный договором (пункт 1 статьи 610 ГК);</p> <p>если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 ГК).</p> <p>На наш взгляд, если указанный в договоре аренды земельного участка срок истек, учетно-регистрационные действия в отношении здания, созданного на этом земельном участке, могут быть</p>
--	---	--

			<p>осуществлены при условии установления государственным регистратором прав факта того, что в период его создания, если для его строительства</p> <p>в соответствии с федеральными законами не требуется получение разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, указанный договор аренды в силу положений пункта 2 статьи 621 ГК считался возобновленным на тех же условиях, в том числе в случае, если в ЕГРН содержится актуальная запись о зарегистрированной аренде соответствующего земельного участка.</p> <p>При этом действующая редакция ЗК содержит специальную норму (пункт 15 статьи 39.8), прямо указывающую на то, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение договора аренды такого земельного участка на новый срок без проведения торгов.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 4, пунктом 2 статьи 422 ГК если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.</p> <p>В этой связи отмечаем, что договор аренды земельного участка, находящегося в</p>
--	--	--	--

			<p>государственной или муниципальной собственности, может быть возобновлен на неопределенный срок в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 621 ГК в случае, если такой договор аренды был заключен до 01.03.2015 без проведения торгов, если иное не предусмотрено таким договором, а также при условии наличия основания заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов, предусмотренного статьей 39.6 Земельного кодекса, что подтверждается судебной практикой (определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2022 № 304-ЭС21-24698).</p> <p>В этой связи при наличии актуальной записи об аренде в ЕГРН, а также в случае, если договор заключен до 01.03.2015, полагаем, что данный факт не является основанием для приостановления государственной регистрации права на объект недвижимости, находящийся на таком земельном участке</p>
6.	Челябинская область	<p>В практике Управления имеются случаи, когда многоквартирный дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, состоит из двух квартир, при этом одно из жилых помещений прекратило свое существование (уничтожено пожаром).</p> <p>В результате уничтожения пожаром одной из квартиры, входящей в состав многоквартирного дома, такой дом может быть признан аварийными подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Постановление № 47).</p> <p>Решение о признании многоквартирного дома</p>	<p>Вопрос Минстроя России.</p> <p>Положения ГрК не содержат норм, регулирующих изменения назначения объекта капитального строительства.</p> <p>Федеральными законами не установлен порядок принятия решений об изменении назначения здания без выполнения строительных работ.</p> <p>При этом такой порядок может быть установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При наличии в законодательстве субъекта Российской Федерации соответствующего акта уполномоченным органом может быть принято</p>

аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается органом местного самоуправления.

Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома (пункт 34 Постановления № 47).

Комиссия по результатам осмотра многоквартирного дома вправе принять решение о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции (пункт 47 Постановления № 47).

Учитывая изложенное, действия по сносу квартиры, которая прекратила свое существование, а также изменение назначения объекта капитального строительства возможны путем реконструкции многоквартирного дома с изменением конструктивных и других характеристик надежности и безопасности такого объекта, с получением разрешений на реконструкцию.

Согласно статье 51 ГрК реконструкция многоквартирного дома осуществляется на основании разрешения, выданного органами местного самоуправления.

При этом многоквартирный дом в составе оставшейся одной квартиры фактически представляет собой индивидуальный жилой дом.

В результате реконструкции многоквартирного дома образовывается индивидуальный жилой дом, согласно действующему законодательству разрешение на ввод

решение об изменении назначения здания с «многоквартирный дом» на «жилой дом». В дальнейшем реконструкция такого здания должна осуществляться в порядке, установленном ГрК для реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов.

При отсутствии нормативного-правового акта субъекта Российской Федерации о порядке изменения назначения зданий, оно может быть изменено в результате реконструкции такого здания.

Принимая во внимание, что реконструкция многоквартирных домов должна осуществляться на основании разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, а реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства – на основании уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, полагаем, что в рассматриваемом случае, применение упрощенного порядка оформления права на жилой дом, созданный в результате реконструкции многоквартирного, не представляется возможным.

		<p>в эксплуатацию индивидуального жилого дома, не предусмотрено.</p> <p>В этой связи возникает вопрос о возможности осуществления кадастрового учета и регистрации права на индивидуальный жилой дом, на основании заявлений собственников помещений с приложением технического плана, подготовленного кадастровым инженером на основании разрешения на реконструкцию многоквартирного дома с указанием в таком техническом плане сведений о проектной документации, либо технического плана, подготовленного на основании акта органа местного самоуправления об изменении назначения с «многоквартирный дом» на «индивидуальный жилой дом».</p>	
7.	Республика Калмыкия	<p>Согласно разъяснениям Росреестра, Минэкономразвития, при регистрации объектов вспомогательного использования достаточно заключения кадастрового инженера о принадлежности вспомогательного объекта недвижимого имущества к основному. При этом основными видами разрешенного использования земельных участками указываются земельные участки, установленные Федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также Классификатором видов разрешенного использования (для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для садоводства). Возможно ли применение части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ на объекты вспомогательного использования на земельных участках</p>	<p>См. письмо Росреестра от 13.04.2020 № 3215-АБ/20.</p> <p>Также отмечаем, что Федеральным законом от 14.07.2022 № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования, устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p>

		<p>иного назначения (земли промышленности, запаса и т.д.)?</p> <p>Учитывая изменения, внесенные в Закон № 218-ФЗ, об исключении двойной правовой экспертизы документов на земельные участки под возведенными объектами, следует ли применять измененные нормы относительно объектов, возведенных без выдачи разрешения на строительство или уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности?</p>	<p>Как представляется, речь идет о положениях, закрепленных в частях 13 – 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ. При этом данные нормы применяются только в отношении объектов, учетно-регистрационные действия на которые осуществляются на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, уведомлений о планируемом строительстве и его окончании, акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Если в отношении объекта недвижимости указанные документы не выдавались, правовая экспертиза представленных для осуществления учетно-регистрационных действий документов проводится в общем порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.</p>
8.	Республика Марий Эл	<p>На основании свидетельства о праве на наследство, как документа, подтверждающего право собственности на земельный участок, возможна ли государственная регистрация прав собственности заявителя на объект недвижимого имущества, расположенный на указанном земельном участке и созданный наследодателем, учитывая положение пункта 1 части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ.</p>	<p>Если речь идет о жилом (садовом) доме, полагаем, что при наличии свидетельства о праве на наследство на земельный участок, на котором он расположен, учетно-регистрационные действия на такой дом могут быть осуществлены наследником в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, одновременно с государственной регистрацией права на соответствующий земельный участок (если право на него не было зарегистрировано ранее, например, на основании заявления, представленного в орган регистрации прав нотариусом).</p>

		<p>Может ли являться основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на индивидуальный гараж ситуация, когда площадь одноэтажного гаража (без подвала и погреба) превышает площадь земельного участка, на котором он расположен, принимая во внимание, что в ЕГРН отсутствует описание местоположения земельного участка. При этом ошибка в сведениях ЕГРН и техническом плане в части площади отсутствует.</p>	<p>Нужен конкретный пример. Основания для приостановления в соответствии со статьей 26 Закона № 218-ФЗ отсутствуют; при этом, учитывая отсутствие местоположения границ земельного участка, его площадь может быть увеличена (и приведена в соответствие с контуром гаража) в рамках кадастровых работ по уточнению границ.</p>
9.	Владимирская область	<p>В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 ГрК выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. При этом ГрК не дает определение понятия «объекта вспомогательного использования», не устанавливает критерии отнесения тех или иных строений и сооружений к числу вспомогательных, не относит к числу объектов вспомогательного использования здания, ограничиваясь только строениями и сооружениями. Кроме того, не определены уполномоченные органы, организации либо лица, к компетенции которых входит отнесение объектов недвижимости к вспомогательным объектам.</p> <p>В связи с этим, а также в целях реализации дорожной карты по повышению эффективности оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объектов «бытовой недвижимости» целесообразно устранить правовую неопределенность в статусе данного вида объектов, в частности, определив критерии отнесения их к объектам недвижимости, выдача разрешений на строительство которых не требуется.</p>	<p>Вопрос Минстроя России. См. также письмо Росреестра от 13.04.2020 № 3215-АБ/20. Обращаем внимание, что создание объектов вспомогательного использования осуществляется в том числе вне какой-либо связи с «бытовой недвижимостью», например, при возведении промышленных или спортивных объектов. Также отмечаем, что Федеральным законом от 14.07.2022 № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования, устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p>

10.	Кировская область	<p>По объектам «бытовой недвижимости» Законом № 124-ФЗ от 01.05.2022 были внесены изменения по срокам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав (срок их осуществления 3 и 5 рабочих дня (статья 16 Закона №218-ФЗ)).</p> <p>В случае наличия у государственного регистратора прав замечаний, препятствующих принятию положительного решения осуществления ГКУ/ГРП, заявители не успевают устранить данные замечания, что в итоге приводит к увеличению количества принятых решений о приостановлении ГКУ/ГРП.</p>	<p>Учитывая установленные пунктами 8.1, 11.1 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ сроки осуществления учетно-регистрационных действий, полагаем необходимым проводить работу с заинтересованными лицами до подачи документов в орган регистрации прав (МФЦ) (в том числе путем проведения соответствующих мероприятий, размещения информации в средствах массовой информации, социальных сетях) в целях предоставления исчерпывающих разъяснений относительно перечня документов, необходимых для осуществления соответствующих действий и порядка их составления (заполнения).</p>
11.	Иркутская область	<p>В соответствии с частью 6 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №214-ФЗ) после передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 Закона № 214-ФЗ, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Закона №218-ФЗ передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).</p> <p>Часть 6 введена Федеральным законом от 13.07.2020 №202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении</p>	<p>Полагаем возможным поддержать позицию Управления.</p>

<p>изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и действует с 13.07.2020, за исключением отдельных положений.</p> <p>Между тем, законодателем определено, что действие указанной части применяется при соблюдении двух условий, это после передачи застройщиком объекта долевого строительства по правилам, предусмотренным статьей 8 Закона № 214-ФЗ и при осуществленном государственном кадастровом учете такого объекта. При этом Законом № 214-ФЗ не установлено, что часть 6 статьи 16 Закона № 218-ФЗ не может применяться в случае, если государственный кадастровый учет объекта долевого строительства осуществлен до введения в действие части 6 статьи 16 Закона №218-ФЗ.</p> <p>В данной связи, полагаем, что застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в случае осуществления государственного кадастрового учета и передачи объекта долевого строительства до введения в действие части 6 статьи 16 Закона № 214-ФЗ (до 13.07.2020).</p>	
<p>Просим высказать позицию Росреестра, в какую графу до доработки ФГИС ЕГРН вносить сведения о координатах характерных точек объекта капитального строительства (помещения) в целях отображения указанных сведений в выписке из ЕГРН, в том числе для прохождения форматно-логического контроля объектов учета, при представлении технических планов, подготовленных в связи с уточнением местоположения объекта капитального строительства на земельном участке.</p>	<p>Внесение в ЕГРН сведений о местоположении объекта недвижимости с видом «помещение» на земельном участке Законом № 218-ФЗ, Порядком № П/0241 не предусмотрено.</p> <p>При этом письмом Росреестра от 03.08.2021 № 01-5931-ГЕ/21 территориальным органам Росреестра рекомендовано до завершения доработки ФГИС ЕГРН в том числе вести реестр (перечень)</p>

			<p>объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена предусмотренная названным письмом отметка; после соответствующей доработки ФГИС ЕГРН в отношении всех объектов недвижимости,</p> <p>в сведения о которых была внесена данная отметка, в течение пяти рабочих дней органу регистрации прав надлежит:</p> <p>изменить вид объекта с «помещение» на «здание»;</p> <p>указать назначение здания «гараж»;</p> <p>исключить соответствующую отметку.</p>
		<p>Учитывая, что на территории Иркутской области большое количество объектов недвижимости располагаются в границах ЦЭЗ БПТ, граждане, в силу указанных норм, не имеют возможности реализовать свои права в рамках «дачной амнистии». В связи с чем полагаем, что данный вопрос подлежит проработке на законодательном уровне с внесением изменений в действующее законодательство.</p>	<p>Аналогичные вопросы рассматривались в рамках писем, поступивших от Управления Росреестра по Иркутской области.</p> <p>Позиция Росреестра была изложена и направлена также письмами №13/1-9168-АБ/21 от 09.12.2021, № 13-00449/22 от 25.05.2022.</p> <p>Кроме того, в настоящее время на рассмотрении находит письмо Управления Росреестра по Иркутской области от 27.06.2022 № 15-01011/252-ЦА по вопросу предоставления позиции об объектах недвижимости, расположенных в границах ЦЭЗ БПТ.</p>

		<p>В практике Управления возникают следующие неоднозначные ситуации:</p> <p>В случае представления документов для постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав в отношении образованных в соответствии со схемой расположения земельных участков, вид разрешенного использования которых не указан в документах, при этом в схеме расположения земельного участка отражена информация только о нахождении земельного участка в определенной территориальной зоне в соответствии с подпунктом 4 пункта 14 статьи 11.10 ЗК. Соответственно, в таких случаях возникают трудности в определении сроков осуществления учетно-регистрационных действий, установленных статьей 16 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>В указанном случае полагаем, что возможно применить срок осуществления учетно-регистрационных предусмотренный пунктом 8.4 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ, исходя из вида разрешённого использования земельного участка, который подлежит разделу либо перераспределению, а также учитывая вид территориальной зоны (в случае, если земельный участок расположен в зоне жилой малоэтажной застройки).</p>	<p>Вид разрешенного использования образуемого земельного участка должен быть указан в межевом плане, представленном для постановки такого земельного участка на государственный кадастровый учет.</p>
12.	Воронежская область	<p>Распространяется ли норма пункта 11.1 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на объекты «бытовой недвижимости» на основании договоров?</p> <p>Является ли вспомогательное строение – хозблок, баня и т.д., возведенное на земельном участке с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», объектом «бытовой недвижимости»? Возможна ли регистрация права на такой объект без получения разрешения на строительство, в</p>	<p>Распространяется.</p> <p>Понятие «объект бытовой недвижимости» юридически не закреплено, в связи с чем Росреестр не может дать позицию относительно возможности отнесения объектов вспомогательного использования (хозблок, баня) к объектам бытовой недвижимости.</p>

	<p>случае если основной объект на земельном участке отсутствует?</p>	<p>Пунктом 3 части 17 статьи 51 ГрК установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в том числе в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.</p> <p>См. также письмо Росреестра от 13.04.2020 № 3215-АБ/20.</p> <p>Установленный Классификатором видов разрешенного использования вид разрешенного использования земельных участков «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) предусматривает возможность размещения жилого дома; производства сельскохозяйственной продукции; размещения гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.</p> <p>В силу части 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Таким образом, к числу объектов капитального строительства вспомогательного использования относятся здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного</p>
--	--	--

		<p>хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства.</p> <p>Из приведенных правовых норм следует, что производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, расположенные на приусадебных земельных участках и обладающие признаками объекта недвижимости, являются объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту - жилому дому.</p> <p>Гражданин, являющийся правообладателем приусадебного земельного участка, вправе самостоятельно определить очередность возведения указанных объектов до начала строительства жилого дома, что подтверждается судебной практикой (определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.12.2020 № 18-КАД20-27-К4).</p> <p>Также отмечаем, что Федеральным законом от 14.07.2022 № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования, устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p>	<p>хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства.</p> <p>Из приведенных правовых норм следует, что производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, расположенные на приусадебных земельных участках и обладающие признаками объекта недвижимости, являются объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту - жилому дому.</p> <p>Гражданин, являющийся правообладателем приусадебного земельного участка, вправе самостоятельно определить очередность возведения указанных объектов до начала строительства жилого дома, что подтверждается судебной практикой (определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.12.2020 № 18-КАД20-27-К4).</p> <p>Также отмечаем, что Федеральным законом от 14.07.2022 № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования, устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p>
		<p>Является ли основанием приостановления государственной регистрации прав тот факт, что дата завершения строительства объекта «бытовой недвижимости» более ранняя, чем дата возникновения права собственности заявителя на земельный участок?</p>	<p>Данное обстоятельство не является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий (часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).</p>
		<p>Возможны ли учетно-регистрационные действия в отношении объектов, указанных в части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, созданных на земельных участках,</p>	<p>Согласно частям 8 и 10 статьи 36 ГрК: земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного</p>

		<p>которые после изменения территориального зонирования не соответствуют градостроительному регламенту, в том числе расположенных в зоне рекреации, где их строительство не предусмотрено?</p>	<p>использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;</p> <p>в случае, если использование указанных в части 8 статьи 36 ГрК земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.</p> <p>Таким образом, если указанные в вопросе объекты были созданы или их строительство было начато до изменения градостроительного регламента, учетно-регистрационные действия возможны.</p>
--	--	--	--

13.	Псковская область	<p>Оперативное информирование заявителей и кадастровых инженеров, подготовивших межевые, технические планы, акты обследования, о причинах, которые при их неустранении послужат основанием для приостановления. Возможности такого информирования в автоматизированном режиме.</p>	<p>Учитывая часть 5 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, не позднее рабочего дня, следующего за днем приостановления осуществления учетно-регистрационных действий органом регистрации прав заявителю выдается или направляется соответствующее с указанием оснований такого приостановления.</p> <p>Порядок и способы направления указанного уведомления установлены приказом Росреестра от 26.11.2021 № П/0546, которым в том числе предусмотрена возможность направления уведомления в электронном виде.</p> <p>Кроме того, согласно пункту 3 Порядка информационного взаимодействия кадастрового инженера с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в электронной форме, утвержденному приказом Росреестра от 10.12.2021 № П/0581 (вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 18.11.2015 № 855, но не ранее 01.01.2023) при информационном взаимодействии кадастрового инженера с органом регистрации прав посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» обеспечивается в том числе:</p> <p>предварительная автоматизированная проверка кадастровым инженером межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, карты (плана) объекта землеустройства (далее - подготовленные кадастровым инженером документы) на соответствие актуальным на дату проверки сведениям ЕГРН (подпункт 2);</p> <p>получение кадастровым инженером</p>
-----	-------------------	--	--

			<p>результата предварительной автоматизированной проверки подготовленных кадастровым инженером документов (подпункт 3);</p> <p>доступ кадастрового инженера к истории обращений данного кадастрового инженера с целью информационного взаимодействия с органом регистрации прав, включая получение кадастровым инженером результатов ранее проведенных предварительных автоматизированных проверок подготовленных таким кадастровым инженером документов (подпункт 5);</p> <p>уведомление кадастрового инженера об осуществлении органом регистрации прав на основании подготовленных кадастровым инженером документов одного из следующих действий (подпункт 6):</p> <ul style="list-style-type: none">- приостановление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо государственного кадастрового учета, если такие действия приостановлены органом регистрации прав по результатам рассмотрения документов, подготовленных кадастровым инженером, в том числе в связи с созданием или реконструкцией объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного
--	--	--	--

			<p>оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос» в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ;</p> <p>- выявление ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, содержащейся в подготовленных кадастровым инженером документах и воспроизведенной в ЕГРН.</p>
14.	Республика Коми	<p>Просим разъяснить вправе ли орган регистрации прав провести учетно-регистрационные действия в отношении созданных объектов (бани, гаражи), в случае если срок аренды на земельные участки под ними истек, применив аналогию с положениями части 2 статьи 40 Закона № 218-ФЗ.</p>	<p>Принимая во внимание положения пункта 1 статьи 218, пунктов 1, 2 статьи 222, пункта 2 статьи 263, статью 606 ГК, при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданный объект недвижимого имущества необходимо удостовериться, что он не является самовольной постройкой, в том числе для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на созданное здание необходимо, чтобы <i>земельный участок, на котором оно создано в период его создания принадлежал лицу, создавшему данное здание, был предоставлен для указанных целей.</i></p> <p>Строительство соответствующего объекта должно быть завершено до истечения срока аренды земельного участка, на котором он расположен.</p> <p>Также следует отметить, что договор аренды земельного участка, заключенный до 01.03.2015 может быть возобновлен на неопределенный срок.</p>
		<p>Нотариус выдает свидетельство о праве на наследство пережившему супругу в отношении ½ доли объекта недвижимости, на основании которого представленного в орган регистрации прав нотариусом с заявлением</p>	<p>При подаче заявления о государственной регистрации права собственности на весь объект недвижимости, полагаем возможным осуществление государственной регистрации права собственности</p>

		<p>осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности указанного супруга (перешедшей по наследству доли) и погашение записи о ранее зарегистрированном праве общей совместной собственности.</p> <p>Просим рассмотреть вопрос о возможности осуществления государственной регистрации права собственности на объект у пережившего супруга на основании ранее оформленного правоустанавливающего документа и свидетельства о праве на наследство при условии наличия в пакете документов, поданного нотариусом в рамках оформления наследства, заявления о государственной регистрации права собственности или заявления о внесении в ЕГРН сведений о нем как о единоличном собственнике объекта недвижимости.</p>	<p>пережившего супруга на объект недвижимости на основании свидетельства о праве на наследство и ранее оформленного правоустанавливающего документа, на основании которого ранее было зарегистрировано право совместной собственности супругов.</p>
		<p>Просим рассмотреть вопрос о возможности осуществления права собственности наследника в отношении недвижимого имущества при получении общего протокольного согласия на указанные действия от Федеральной службы судебных приставов или решить этот вопрос путем изменения законодательства.</p>	<p>Необходимы конкретные примеры. Государственный регистратор прав должен исходить из существа наложенного ареста, при необходимости, направить соответствующий запрос в ФССП.</p>
15.	<p>Республика Саха (Якутия)</p>	<p>Просим разъяснить порядок применения отдельных положений Закона № 218-ФЗ, а именно пределы правовой экспертизы при осуществлении данных учетно-регистрационных действий принимая во внимание положения части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, а также наличие или отсутствие предусмотренного пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в части несоответствия градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки для определённой территориальной зоны.</p>	<p>Учитывая действующую с 01.07.2022 редакцию пункта 2 части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в рамках осуществления учетно-регистрационных действий в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется в том числе проверка соответствия заявленного к осуществлению соответствующих действий объекта недвижимости предельным параметрам таких объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки,</p>

		<p>за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.</p> <p>Установленные федеральным законом параметры объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов указаны в пункте 39 статьи 1 ГрК.</p> <p>Правилами землепользования и застройки могут быть установлены иные отличные от установленных законом предельные параметры, например, меньшее количество надземных этажей (не три, а один), а также требования к проценту застройки земельного участка.</p> <p>При несоответствии объекта указанным параметрам государственный кадастровый учет и государственная регистрация права приостанавливаются.</p>	<p>за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.</p> <p>Установленные федеральным законом параметры объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов указаны в пункте 39 статьи 1 ГрК.</p> <p>Правилами землепользования и застройки могут быть установлены иные отличные от установленных законом предельные параметры, например, меньшее количество надземных этажей (не три, а один), а также требования к проценту застройки земельного участка.</p> <p>При несоответствии объекта указанным параметрам государственный кадастровый учет и государственная регистрация права приостанавливаются.</p>
		<p>Просим разъяснить порядок проведения правовой экспертизы, а также основания приостановления учетно-регистрационных действий при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых не требуется получение разрешения на строительство/ввод в соответствии с ГрК, при этом расположенные в границах зон с особыми условиями использования (далее – ЗОУИТ).</p>	<p>Необходимы конкретные примеры.</p> <p>Учитывая пункт 1 части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в рамках осуществления учетно-регистрационных действий в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется в том числе проверка соответствия заявленного к осуществлению соответствующих действий объекта недвижимости ограничениям, установленным в ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее</p>

			<p>здание.</p> <p>Также отмечаем, что при проведении правовой экспертизы следует учитывать положения частей 27.1 и 33 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».</p>
16.	Калининградская область	<p>Вопрос о возможности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении хозяйственных построек (бани, гаражи и т.п.) на земельных участках для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности на основании только технического плана, подготовленного на основании декларации, и правоустанавливающего документа на земельный участок.</p>	<p>Учитывая положения пункта 1 статьи 6 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», полагаем возможным осуществление учетно-регистрационных действий в отношении хозяйственных построек, являющихся объектами вспомогательного использования, в соответствии с частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, на основании технического плана, подготовленного на основании декларации</p> <p>об объекте недвижимости при условии если вид разрешенного использования земельного участка предусматривает такую возможность.</p>
17.	Республика Хакасия	<p>Просим разъяснить, распространяются ли положения части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ на здания с назначением «многоквартирный дом» и наименованием «жилой дом» до внесения изменений в эти характеристики?</p> <p>Кто и с каким заявлением может обратиться в орган регистрации прав для изменения сведений о назначении, виде разрешенного использования или наименовании такого объекта и какие документы (решение суда, положительное экспертное заключение) могут свидетельствовать о том, что двухквартирный и более дом фактически является домом блокированной застройки и что каждая его часть (квартира) фактически соответствует</p>	<p>См. пункт 3 (Курганская область).</p>

		<p>понятию «блок»?</p> <p>В целях упрощения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на индивидуальные гаражи и занимаемые ими земельные участки просим рассмотреть возможность выйти с законодательной инициативой о внесении изменений в пункт 3 части 1 статьи 39.28 ЗК в части возможности перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для строительства и (или) эксплуатации индивидуальных гаражей.</p>	<p>Федеральным законом от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 79-ФЗ) предусматривается упрощенная процедура государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на капитальные объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие ГрК, и расположенные под ними земельные участки («гаражная амнистия»).</p> <p>Предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном главой V.1 ЗК, с учетом особенностей, установленных статьей 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) (пункт 1).</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ гражданин, использующий гараж, который является объектом капитального строительства и возведен до дня введения в действие ГрК, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в случаях, установленных данной статьей.</p> <p>Таким образом, действие «гаражной амнистии»</p>
--	--	---	--

			<p>предполагает предоставление гражданам земельных участков, образованных из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (статья 11.3 ЗК).</p> <p>Вместе с тем порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, установленный статьей 39.28 ЗК, предполагает, что земельный участок гражданина уже находится в частной собственности. На основании изложенного, по мнению Росреестра, внесение предлагаемых изменений нецелесообразно.</p>
		<p>Вопрос от председателя садоводческого некоммерческого товарищества.</p> <p>В соответствии с решением Арбитражного суда Республики Хакасия в счет уплаты долга по членским взносам в размере чуть более 1 000 000 руб. в собственность СНТ передано 99 участков. При этом для осуществления государственной регистрации права СНТ необходимо уплатить государственную пошлину в размере 2 178 000 руб.</p> <p>Учитывая, что СНТ существует за счет взносов его членов, уплата данной суммы является неподъемным бременем для товарищества.</p> <p>Возможно ли предусмотреть в законодательстве льготу для данной категории плательщиков государственной пошлины.</p>	<p>В соответствии с запросом Росреестра от 18.05.2022 по вопросу уменьшения размера государственной пошлины за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектами недвижимости, предоставленных СНТ, ДНТ, ОНТ, Департамент налоговой политики Минфина России сообщил, что вопросы, связанные с изменением размера государственной пошлины, могут быть рассмотрены Минфином России только при представлении предложений с соответствующими расчетами и обоснованиями.</p>
18.	Курская область	<p>Обязан ли государственный регистратор прав осуществлять проверку на соблюдение ограничений, установленных в прибрежной защитной полосе в отношении заявленного к учету объекта недвижимого имущества</p>	<p>Учитывая пункт 1 части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в рамках осуществления учетно-регистрационных действий в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав</p>

		<p>(в отношении которых не выдавались разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома), который расположен одновременно как в прибрежной защитной полосе, так и водоохраной зоне, при наличии информации от уполномоченного органа о запрете строительства в данной зоне.</p>	<p>осуществляется в том числе проверка соответствия заявленного к осуществлению соответствующих действий объекта недвижимости ограничениям, установленным в ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание.</p>
		<p>В связи с вступлением в силу Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возникает вопрос о том, исключена ли данным законом повторная проверка государственным регистратором прав соответствия создаваемого объекта незавершенного строительства, в отношении которого выдано разрешение на строительство, ограничениям прав на землю.</p>	<p>Исключена.</p>
19.	Саратовская область	<p>Вопрос о возможности осуществления государственной регистрации права собственности на земельные участки для ведения садоводства, предоставленные в собственность членам СНТ уполномоченными органами бесплатно после 01.03.2022, если заявления о предоставлении данных земельных участков от граждан поступили в указанные органы до 01.03.2022.</p>	<p>Федеральным законом от 14.07.2022 № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», срок действия упрощенного порядка предоставления земельных участков, предусмотренного пунктами 2.7 – 2.10 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, продлен до 01.03.2031.</p>
		<p>Вопрос о возможности определения права собственности на земельный участок, запись о котором согласно выписке была внесена в похозяйственную книгу до 31.01.1998, как ранее возникшего.</p>	<p>Выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги сама по себе не является основанием для государственной регистрации ранее возникшего</p>

			<p>права, но является основанием для государственной регистрации права собственности в порядке статьи 49 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Однако в данной выписке могут содержаться сведения о реквизитах документа, подтверждающего возникновение у указанного гражданина (регистрацию за этим гражданином) до 31.01.1998 права собственности на земельный участок (и именно этот документ может являться основанием для государственной регистрации ранее возникшего права в порядке статьи 69 Закона № 218-ФЗ).</p>
20.	Республика Татарстан	<p>Возможна ли государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве, если количество домов блокированной застройки составляет два и в двух параллельных рядах?</p>	<p>На основании части 2.3 статьи 1 Закона № 214-ФЗ действие Закона № 214-ФЗ в части регулирования отношений при строительстве (создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве (создании) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц.</p> <p>В этой связи, на наш взгляд, застройщик не вправе осуществлять долевое строительство домов блокированной застройки с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, в случае, если количество таких домов блокированной застройки в одном ряду составляет два.</p>
		<p>Распространяется ли предусмотренный частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ упрощенный порядок («дачная амнистия») на случаи государственного кадастрового учета</p>	<p>Распространяется.</p>

		и государственной регистрации права на незавершенный строительством объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом?	
		<p>Какой документ должен быть указан в качестве основания для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае если данные объекты ранее уже были поставлены на государственный кадастровый учет, право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, технический план не составлялся?</p> <p>Тот же вопрос в отношении вспомогательных объектов недвижимости (индивидуальный гараж, хозяйственная постройка, баня), которые ранее уже были поставлены на государственный кадастровый учет (без составления технического плана) и для которых частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ предусмотрен порядок регистрации на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.</p>	Правоустанавливающий документ на соответствующий земельный участок.
		Распространяются ли сокращенные сроки осуществления учетно-регистрационных действий в отношении заявлений, поступивших в связи с изменением основных характеристик земельных участков, предоставленных для строительства объектов, указанных в Плане мероприятий.	Распространяются.
21.	Оренбургская область	Допустимо ли распространение действия Закона № 476-ФЗ на оформление прав на дома блокированной застройки в случае, если с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав обратились все участники долевой собственности на жилой дом в описанном выше случае.	Если по сведениям ЕГРН в жилом доме учтены помещения, в порядке, предусмотренном статьей 16 Закона № 476-ФЗ, при наличии соглашения о разделе все участники общей долевой собственности на жилой дом вправе обратиться с заявлением о приведении в соответствие вида, назначения и вида разрешенного использования указанных помещений с одновременной

			<p>государственной регистрацией права собственности на них.</p> <p>Одновременно здание – жилой дом – снимается с государственного кадастрового учета, также осуществляется государственная регистрация прекращения права общей долевой собственности на него.</p>
22.	Нижегородская область	<p>Возможно ли применение вышеприведенных норм законодательства в случае поступления заявлений и документов в целях осуществления учетно-регистрационных действий в связи с разделом индивидуального жилого дома и образованием в результате такого раздела жилых домов блокированной застройки без получения разрешительной документации (независимо от года постройки исходного объекта), если согласно технической документации, имеющейся в органе регистрации прав, индивидуальный жилой дом, путем раздела которого образуются жилые блоки, фактически всегда отвечал признакам дома блокированной застройки.</p>	<p>Если в ЕГРН отсутствуют сведения о расположении помещений в жилом доме, находящемся в общей долевой собственности, учитывая положения статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в орган регистрации прав должны быть представлены документы (технический план, соглашение о разделе), необходимые для постановки на государственный кадастровый учет зданий с видом разрешенного использования – «дом блокированной застройки» и государственной регистрации права собственности на каждое из образуемых зданий.</p> <p>Одновременно здание – жилой дом – снимается с государственного кадастрового учета, также осуществляется государственная регистрация прекращения права общей долевой собственности на него.</p>
23.	Брянская область	<p>Означают ли данные изменения, что с 01.09.2022 государственный регистратор прав будет обязан проверить соблюдение всех предельных параметров разрешенного строительства, установленных правилами землепользования и застройки, в том числе таких как, максимальный процент застройки земельного участка, или количество возводимых на участке объектов (за исключением параметра – «минимальные отступы от границ»)?</p>	<p>См. п. 15 (Республика Саха (Якутия))</p>

		<p>Возможно ли осуществление учетно-регистрационных действий в отношении жилого или садового дома в случае, когда данный объект капитального строительства возведен на земельном участке, в отношении которого зарегистрирована аренда (участок в публичной либо в не разграниченной собственности), но срок действия договора аренды истек (при условии, что лицо, обратившееся за регистрацией – это арендатор)? При этом могут быть следующие случаи – на указанную в техническом плане дату завершения строительства объекта, срок договора аренды еще не истек, но истек на дату рассмотрения государственным регистратором прав документов, либо указанная в техническом плане дата завершения строительства – за пределами срока действия договора аренды.</p>	<p>Принимая во внимание положения пункта 1 статьи 218, пунктов 1, 2 статьи 222, пункта 2 статьи 263, статью 606 ГК, при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданный объект недвижимого имущества необходимо удостовериться, что он не является самовольной постройкой, в том числе для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на созданное здание необходимо, чтобы <i>земельный участок, на котором оно создано в период его создания принадлежал лицу, создавшему данное здание, был предоставлен для указанных целей.</i></p> <p>Строительство соответствующего объекта должно быть завершено до истечения срока аренды земельного участка, на котором он расположен.</p> <p>В случае если договор аренды заключен до 01.03.2015, то в отношении такого договора аренды может применяться статья 621 ГК.</p>
24.	Новосибирская область	<p>Частью 12 статьи 70 Закона № 218 предусмотрен упрощенный порядок государственной регистрации в отношении жилых и садовых домов, созданных на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности. Сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11</p>	<p>Действующее законодательство не содержит запрета на строительство нескольких зданий (сооружений) на одном земельном участке.</p> <p>Согласно пунктам 1 и 3 части 17 статьи 51 ГрК выдача разрешения на строительство не требуется в случае:</p> <p>строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома,</p>

	<p>статьи 24 Закона № 218.</p> <p>При этом действующим законодательством не урегулирован вопрос основания подготовки технического плана в отношении таких объектов как бани, хозяйственные постройки, гаражи и другие объекты, расположенные на указанных выше земельных участках (далее – вспомогательные строения).</p> <p>Пунктом 1 части 17 статьи 51 ГрК предусмотрено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества.</p> <p>Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости (часть 10 статьи 40 Закона № 218).</p> <p>При этом в связи с отсутствием специального нормативно-правового регулирования в части оснований подготовки технического плана для вспомогательных строений, он должен подготавливаться на основании проектной документации (часть 8 статьи 24 Закона №218-ФЗ).</p> <p>В Управлении Росреестра по Новосибирской области правоприменительная практика складывается путем</p>	<p>садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;</p> <p>строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.</p> <p>В силу части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ разрешений и проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.</p> <p>Частью 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности отнесены здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Статьей 48 ГрК определяется порядок архитектурно-строительного проектирования.</p>
--	---	---

<p>распространения норм части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ на вспомогательные строения. При этом считаем необходимым внести соответствующие изменения в положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.</p>	<p>Таким образом, изменения в части возможности создания вспомогательных объектов без подготовки проектной документации необходимо вносить в статью 48 ГрК.</p> <p>Указанный вопрос требует проработки с Минстроем России и будет учтен в рамках работы по совершенствованию действующего законодательства.</p> <p>Также отмечаем, что проектная документация не прилагается к техническому плану. При этом кадастровый инженер при подготовке технического плана вправе указать в качестве основания для подготовки технического плана декларацию об объекте недвижимости.</p>
<p>В силу части 22 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в случае, если в отношении жилого дома или садового дома, созданных на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, до дня вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» осуществлен государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом осуществляется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости.</p> <p>На практике возникает следующий вопрос: при наличии прав на земельный участок, возможно ли</p>	<p>Положения части 22 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются в том числе в отношении таких объектов недвижимости.</p>

		<p>осуществить государственную регистрацию прав на жилой или садовый дом на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, если сведения об объекте недвижимости были внесены после 03.08.2018 как о ранее учтенном объекте на основании технической документации (часть 4 статьи 69 Закона №218-ФЗ). Считаем, что регистрация прав в таком случае возможна.</p>	
<p>В части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ указано «...допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности...» (речь идет об объекте в единственном числе).</p> <p>Исходя из буквального толкования норм, можно сделать вывод, что указанной нормой предусмотрена возможность расположения только одного дома на одном земельном участке.</p> <p>Возможно ли осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав нескольких жилых домов на одном земельном участке в рамках части 12 статьи 70 Закона № 218 или наоборот расположение одного дома на 2-х и более земельных участках?</p>	<p>Учитывая действующую с 01.07.2022 редакцию пункта 2 части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в рамках осуществления учетно-регистрационных действий в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется в том числе проверка соответствия заявленного к осуществлению соответствующих действий объекта недвижимости <i>предельным параметрам таких объектов недвижимости, установленным федеральным законом и правилами землепользования и застройки</i>, за исключением соответствия минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений.</p> <p>В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 ЗКсобственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и</p>		

			<p>иных правил, нормативов.</p> <p>Согласно пункту 39 статьи 1 ГрК объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</p> <p>Градостроительный регламент, являющийся частью правил землепользования и застройки, определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства; устанавливает предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, в том числе минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (пункт 9 статьи 1, часть 2 статьи 30, статья 38 ГрК, пункт 1 статьи 11.9, статья 85 ЗК).</p>
--	--	--	---

		<p>В связи с этим, по мнению Росреестра, ограничений, в отношении количества размещения на одном земельном участке объектов капитального строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, действующим законодательством прямо не предусмотрено.</p> <p>Полагаем, что вопрос допустимого количества жилых домов, размещаемых на одном земельном участке определяется размерами такого земельного участка и градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой такой земельный участок расположен.</p> <p>Если контур здания, в том числе объекта ИЖС, в отношении которого выполнены кадастровые работы, пересекают границы земельного участка, на котором оно расположено, и сведения о котором содержатся в ЕГРН, имеются основания предполагать, что объект возведен или реконструирован с нарушением градостроительных норм и правил, в том числе минимальных отступов от границ земельного участка, или размещение объекта капитального строительства осуществлено на не предоставленном для этой цели земельном участке.</p> <p>Указанные обстоятельства являются критериями, определяющими возведенную постройку как самовольную (пункт 1 статьи 222 ГК).</p>	<p>В связи с этим, по мнению Росреестра, ограничений, в отношении количества размещения на одном земельном участке объектов капитального строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, действующим законодательством прямо не предусмотрено.</p> <p>Полагаем, что вопрос допустимого количества жилых домов, размещаемых на одном земельном участке определяется размерами такого земельного участка и градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой такой земельный участок расположен.</p> <p>Если контур здания, в том числе объекта ИЖС, в отношении которого выполнены кадастровые работы, пересекают границы земельного участка, на котором оно расположено, и сведения о котором содержатся в ЕГРН, имеются основания предполагать, что объект возведен или реконструирован с нарушением градостроительных норм и правил, в том числе минимальных отступов от границ земельного участка, или размещение объекта капитального строительства осуществлено на не предоставленном для этой цели земельном участке.</p> <p>Указанные обстоятельства являются критериями, определяющими возведенную постройку как самовольную (пункт 1 статьи 222 ГК).</p>
		<p>В соответствии с письмом Росреестра от 03.08.2021 № 01-5931-ГЕ/21 до доработки ФГИС ЕГРН в целях реализации «гаражной амнистии» рекомендовано осуществлять государственный кадастровый учет</p>	<p>Закон № 218-ФЗ, Порядок № П/0241 не содержат положений, предусматривающих внесение в реестр объектов недвижимости ЕГРН сведений о том, что на земельном участке</p>

изменений объектов (гаражей – помещений) путем указания в поле «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», а также во вкладке «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН слов «Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «гараж»

в силу части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ».

Таким образом, помещение-гараж остается в сведениях ЕГРН помещением.

Согласно пункту 35 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, При наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите «4» раздела «Исходные данные», строке «7» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», строке «3» раздела «Сведения об измененных земельных участках», строке «5» реквизита «3» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Таким образом, кадастровые номера помещений, которые расположены на земельном участке, не могут указываться в межевом плане.

Однако, при реализации «гаражной амнистии» кадастровые инженеры указывают в межевых планах кадастровые номера помещений-гаражей, в отношении которых в сведениях ЕГРН, в соответствии с письмом

расположено помещение (в том числе Порядок № П/0241 и, соответственно, ФГИС ЕГРН не предусматривают взаимосвязь раздела ЕГРН, содержащего сведения о помещении, и раздела ЕГРН, содержащего сведения о земельном участке).

На наш взгляд:

отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек контура, указанного в части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ гаража не является препятствием при реализации Закона № 79-ФЗ;

информация о том, что указанный в части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ гараж, в отношении которого в ЕГРН в том числе внесена предусмотренная письмом Росреестра от 03.08.2021 № 01-5931-ГЕ/21 отметка, расположен на соответствующем земельном участке, может быть приведена кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого, технического плана с указанием кадастровых номеров таких гаража и земельного участка. Данная информация должна учитываться государственным регистратором прав при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении этих гаража, земельного участка.

		<p>Росреестра от 03.08.20221 № 01-5931-ГЕ/21, внесены отметки, что объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «гараж», что не соответствует пункту 35 требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921.</p> <p>Программный продукт ФГИС ЕГРН при проведении автоматических проверок межевых планов в таких случаях указывает ошибку и исключает возможность постановки на кадастровый учет земельных участков, образуемых при реализации «гаражной амнистии», на которых по сведениям межевого плана расположено помещение, что приводит к приостановлению учетно-регистрационных действий.</p> <p>Не все кадастровые инженеры исправляют межевые планы в данной части, ссылаясь на позицию органа, предоставляющего земельные участки (позиция некоторых органов: для предоставления земельного участка необходима «привязка» объекта недвижимости к земельному участку).</p> <p>Вопрос: каким образом осуществлять постановку на кадастровый учет земельных участков в данном случае? Считаем, что отсутствие «привязки» объекта недвижимости к земельному участку не является основанием для отказа в предоставлении земельного участка.</p>	
25.	Санкт-Петербург	<p>Пунктом 2 части 6 статьи 13 Закона 214-ФЗ предусмотрено согласие залогодержателя, если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства земельный участок, на котором осуществляется строительство, права на него были переданы в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание)</p>	<p>В ответ на запрос Росреестра от 08.02.2022 № 14-0806-ГЕ/22 с учетом повторного запроса от 20.04.2022 № 14-3106-ТГ/22 поступило письмо Минстроя России от 29.04.2022 № 19152-НС/07, которое было направлено в территориальные органы Росреестра письмом от 13.05.2022 № 14-3769-АБ/22.</p>

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства.

Банки отказывают застройщикам в выдаче данного согласия, так как, по их мнению, данная норма не распространяется на застройщиков, привлекающих денежные средства дольщиков по счетам-эскроу. Однако это норма введена в Закон 214-ФЗ Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ, когда все застройщики перешли на счета-эскроу.

На практике ипотека на земельный участок до регистрации первого договора участия в долевом строительстве и счета-эскроу открываются в одном и том же банке, который выдал ипотеку на строительство и открыл счета-эскроу.

Управление полагает необходимой корректировку положений пункта 8 части 2 статьи 48 Закона № 218-ФЗ в части исключения из числа представляемых на регистрацию договора участия в долевом строительстве документов указанного согласия залогодержателя в том случае, если залогодержатель земельного участка и счет-эскроу.

В раздел 15 проектной декларации, утвержденной приказом Минстроя от 20.12.2016 № 996/пр включаются в качестве объекта долевого строительства не только в будущем самостоятельные объекты недвижимости (квартиры, машино-места, офисные помещения), но и объекты, относящиеся к общему имуществу, технологическому имуществу. При этом проектную декларацию никто не проверяет. Также является проблемой и тот факт, что застройщики имеют возможность постоянно корректировать информацию в графе 15 проектной декларации, что влечет за собой негативные последствия при регистрации.

<p>Данная проблема была изложена в направленном в Росреестр письме Управления от 14.10.2021 № 5-01794, на которое был получен промежуточный ответ Росреестра от 08.02.2022 № 14-01069/22 с приложением направленного Росреестром запроса в Минстрой России от 08.02.2022 № 14-0806-ГЕ/22.</p>	
<p>Частью 2 и частью 2.1 статьи 15.4 Закона 214-ФЗ предусмотрена обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).</p> <p>При этом в правоприменительной практике участниками правоотношений указанная норма закона в части оплаты цены договора до ввода объекта в эксплуатацию трактуется неоднозначно.</p> <p>Зачастую договор участия в долевом строительстве либо совсем не содержит указание на обязанность дольщика, либо договор содержит сведения о такой обязанности, но согласованный сторонами график платежей прямо противоречил этому условию договора, поскольку срок внесения платежей на счет эскроу наступает уже после указанного в договоре и проектной декларации срока ввода объекта в эксплуатацию, а при уступке прав требования с переводом долга после ввода объекта в эксплуатацию платежи напрямую перечисляются на расчетный счет</p>	<p>В связи с письмом Управления от 23.11.2021 № 1-02019 запрошена позиция Минстроя России, о чем Управление уведомлено письмом от 19.04.2022 № 14-03575/22@.</p> <p>Копия письма Минстроя России от 20.06.2022 № 28119-НС/07 направлена в территориальные органы Росреестра письмом от 15.07.2022 № 14-5962-ТГ/22.</p>

застройщика.

Управлением было направлено в Росреестр письмо от 23.12.2021 № 1-02019 с просьбой выразить позицию по вопросу: должен ли договор участия в долевом строительстве содержать условие об обязанности дольщика оплатить долевой взнос до ввода объекта в эксплуатацию, сформулированное именно как обязанность, либо достаточно, чтобы срок оплаты долевого взноса указанный в договоре наступил до планируемого срока ввода объекта в эксплуатацию; является ли достаточным наличие в договоре условия об оплате долевого взноса до ввода, либо необходимо также, чтобы срок оплаты соответствовал этому условию, то есть дата последнего платежа наступала раньше ввода; является ли основанием для приостановления несоответствие срока внесения долевого взноса указанному условию оплаты до ввода объекта в эксплуатацию, в случае если дата оплаты первого платежа должна наступить уже после ввода, а также в случае, если часть платежей должны быть внесены до ввода, а часть после ввода на расчетный счет застройщика; каким образом формировать правоприменительную практику по оплате долевого взноса по адресам со счетами эскроу в случае, когда договор участия в долевом строительстве поступил на государственную регистрацию после ввода объекта в эксплуатацию, но до постановки объекта недвижимости на кадастровый учет, а также при уступке прав требования с переводом долга после ввода объекта в эксплуатацию. Ответ на данное письмо не поступал. Получение разъяснений Росреестра (ответ на письмо Управления от 23.11.2021 № 1-02019) позволит выработать единую позицию по данному вопросу, что, в свою очередь, позволит сократить долю приостановлений регистрационных действий.

<p>В письме Росреестра от 02.06.2021 № 14-4114-ГЕ/21 указано, что государственный регистратор должен самостоятельно провезти анализ документов и установить наличие (отсутствие) соответствия заявленного к государственному кадастровому учету объекта недвижимости характеристикам машино-места. Возникают ситуации, когда из имеющейся проектной документации не представляется возможным однозначно установить, какие помещения являются машино-местами (боксами), а какие составляют общее имущество. В связи с этим Управление просит разъяснить, какие документы дополнительно могут быть представлены заявителем с целью установления соответствия помещения машино-месту (например, письмо ТСЖ, управляющей компании, письмо проектировщика, застройщика, протокола общего собрания собственников МКД/здания).</p>	<p>В данном случае государственным регистратором прав должны быть использованы документы, содержащиеся в реестровом деле на соответствующее помещение. Дополнительные документы могут быть также запрошены в организации технической инвентаризации, органе государственной власти, органе местного самоуправления, уполномоченного на принятие решения о выдаче разрешения на строительство.</p> <p>Необходимо также отметить, что Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не ограничивается право заявителя по собственной инициативе представить вместе с заявлением дополнительные документы с целью установления соответствия помещения машино-месту.</p>
<p>Законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ блоки жилого дома блокированной застройки признаны жилыми домами. Особенности осуществления государственного кадастрового учета жилых домов блокированной застройки законодательством не урегулированы. Управление просит разъяснить порядок внесения сведений о помещениях, составляющих общее имущество жилого дома блокированной застройки, внесение сведений о местоположении блоков на земельном участке, в том числе разъяснить правовой статус блоков в составе жилого дома блокированной застройки до уточнения местоположения таких блоков на земельном участке, разъяснить порядок принятия и кворум для принятия совместного решения собственников жилого дома</p>	<p>Действующее законодательство не содержит такого понятия, как «общее имущество собственников домов блокированной застройки».</p> <p>См. пункт 3 (Курганская область).</p>

		<p>блокированной застройки об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации (должно ли такое решение быть принято с согласия всех собственников).</p>	
		<p>Также после введения упрощенного порядка государственной регистрации жилых домов массово встречаются случаи подготовки технических планов под видом индивидуального жилого дома на строения коммерческой деятельности (либо иные объекты, не являющиеся индивидуальными жилыми домами). При этом при проведении правовой экспертизы такие объекты зачастую не выявляются.</p>	<p>При рассмотрении заявлений об осуществлении учетно-регистрационных действий в упрощенном порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственный регистратор прав должен в том числе исходить из вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен соответствующий объект капитального строительства.</p> <p>Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП) влечет наложение административного штрафа (часть 1 статьи 8.8 КоАП).</p>
26.	Приморский край	<p>Отсутствие в ЕГРЮЛ сведений о гаражных кооперативах является препятствием для принятия муниципалитетами решений о предварительном согласовании предоставления земельного участка в рамках Закона № 79-ФЗ.</p> <p>В ряде муниципальных образований Приморского края складывается ситуация, когда основная масса гаражных</p>	<p>В соответствии с пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие ГрК, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной</p>

	<p>кооперативов не прошла перерегистрацию в налоговом органе. Есть гаражные кооперативы, у которых нет актов ввода в эксплуатацию гаражей.</p> <p>Согласно пункту 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ гражданин, использующий капитальный гараж, возведенный до 30.12.2004 имеет право на бесплатное предоставление в собственность земельного участка, на котором расположен гараж в двух случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - когда земельный участок был предоставлен гражданину для размещения гаража; - земельный участок образован из земельного участка предоставленного гаражному кооперативу и гараж и (или земельный участок), на котором расположен гараж, распределены соответствующему гражданину на основании решения собрания членов кооператива, либо иного документа, устанавливающего это распределение. <p>Пункт 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ устанавливает перечень документов, прикладываемых к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В данном перечне также указана выписка из ЕГРЮЛ о гаражном кооперативе членом, которого гражданин является. Если выписка не предоставляется, орган местного самоуправления самостоятельно запрашивает выписку из ЕГРЮЛ.</p> <p>Согласно пункту 7 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ данный порядок распространяется также на граждан прекративших членство в гаражном кооперативе, в том числе вследствие его ликвидации или исключения из ЕГРЮЛ. Данные сведения должны быть указаны в заявлении гражданина.</p> <p>Таким образом, граждане не могут предоставить выписку из ЕГРЮЛ, а орган местного самоуправления не может её получить, т.к. гаражные кооперативы в своё время</p>	<p>собственности, на котором он расположен, в случаях, определенных данной статьей.</p> <p>Предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном главой V.1 ЗК, с учетом особенностей, установленных статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ (пункт 1).</p> <p>В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка (границы не уточнены) или о предоставлении земельного участка (границы уточнены) прилагаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка, из которого образован или должен быть образован испрашиваемый земельный участок, гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, или документ, подтверждающий приобретение указанными кооперативом либо организацией права на использование такого земельного участка по иным основаниям; - решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иной документ, устанавливающий такое распределение, и (или) документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату таким
--	--	--

		<p>не перерегистрировались.</p> <p>Из буквального толкования закона следует, что в любом случае в пакете документов, направляемых в муниципалитеты гражданами в рамках реализации Закона № 79-ФЗ должна быть выписка из ЕГРЮЛ, которая должна содержать сведения о действующем кооперативе либо ликвидированном или прекратившем свою деятельность.</p> <p>Муниципальные образования на территории Приморского края отказывают в предварительном согласовании предоставления земельного участка в связи с отсутствием документов, предусмотренных абзацем 8 пункта 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ.</p> <p>В Управление поступают обращения граждан с просьбой оказать содействие в сложившейся ситуации.</p>	<p>гражданином пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной, и (или) подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или указанным гражданином;</p> <p>схема расположения земельного участка (в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок);</p> <ul style="list-style-type: none"> - документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя); - выписка из единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель. <p>В случае, если заявителем не представлена выписка из ЕГРЮЛ о гаражном кооперативе, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, самостоятельно запрашивает необходимые сведения.</p> <p>Согласно пункту 7 Закона № 137-ФЗ данный порядок распространяется также на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе, в том числе вследствие его ликвидации или исключения из ЕГРЮЛ. Данные сведения должны быть указаны в заявлении гражданина.</p> <p>В заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 2 данной статьи, заявитель отдельно указывает, что гараж возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса (пункт 4</p>
--	--	--	---

			<p>статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ).</p> <p>Также законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в случае отсутствия у гражданина документов, предусмотренных пунктами 5 – 7 данной статьи, подтверждающих такое соответствие.</p> <p>При этом требование дополнительных документов при наличии у гражданина документов, предусмотренных данной статьей, не допускается (пункт 11 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ).</p> <p>Необходимо отметить, что исчерпывающий перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка в рамках «гаражной амнистии» в собственность без проведения торгов установлен статьей 39.16 Земельного кодекса и пунктом 12 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, при этом отсутствие в ЕГРЮЛ сведений о юридическом лице – гаражном кооперативе не является основанием для отказа в предоставлении земельного участка.</p>
		<p>О возможности государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на самостоятельные здания (жилые дома), образованные в результате раздела индивидуального жилого дома.</p> <p>После вступления в законную силу Закона № 476-ФЗ в соответствии со статьей 16 указанного закона в Управление массово поступают заявления от собственников долей в индивидуальных жилых домах о разделе своих</p>	<p>В статье 16 Закона № 476-ФЗ установлены правила изменения сведений в ЕГРН об объектах недвижимости, которые представляют собой блок (часть) «жилого дома блокированной застройки», определение которого было установлено пунктом 2 части 2 статьи 49 ГрК до вступления в силу Закона № 476-ФЗ (жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков,</p>

	<p>объектов в натуре.</p> <p>Так, например, гражданами ранее были поставлены на учет и зарегистрированы права общей долевой собственности на индивидуальные жилые дома в упрощенном порядке на основании декларации.</p> <p>В настоящий момент собственники долей в индивидуальном жилом доме обращаются в Управление с заявлениями о постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на самостоятельные здания (жилые дома), образованные в результате раздела индивидуального жилого дома, поскольку, фактически индивидуальный жилой дом состоит из нескольких квартир и является, по мнению заявителей, «жилым домом блокированной застройки».</p> <p>В качестве правоустанавливающего документа заявителями предоставляются только соглашение о разделе индивидуального жилого дома, либо экспертное заключение о возможности раздела такого дома на самостоятельные блоки.</p> <p>Управление принимает решения о приостановлении таких учетно-регистрационных действий, руководствуясь положениями части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, которой установлен прямой запрет на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении помещения или помещений (в том числе жилых) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства).</p> <p>Кроме того, в силу положений статей 51, 55 ГрК возведение и эксплуатация объекта капитального строительства – многоквартирный дом допустима только с обязательным получением разрешений на строительство</p>	<p>количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки).</p> <p>Таким образом, блок, сведения о котором до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ внесены в ЕГРН и права на который зарегистрированы, должен быть расположен в жилом доме блокированной застройки, исходя из сведений об архитектурно-планировочных решениях, примененных в отношении здания и его частей, чтобы к нему применялись положения статьи 16 Закона № 476-ФЗ.</p> <p>При этом в регионах складывалась различная практика по оформлению прав на такие блоки: государственный кадастровый учет таких блоков осуществлялся либо в качестве помещений (квартир), либо в качестве зданий.</p> <p>В случае, если права на блоки были оформлены как на помещения в жилом доме блокированной застройки, собственники таких помещений вправе обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением.</p> <p>При этом в ходе учетно-регистрационных действий не осуществляется преобразование исходного объекта путем его раздела. Согласно положениям статьи 16 Закона № 475-ФЗ в отношении блоков осуществляется учет изменений основных сведений об объекте недвижимости (вида объекта недвижимости, назначения и вида</p>
--	---	---

		<p>и на ввод объектов в эксплуатацию при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства.</p> <p>Управление просит изложить позицию о возможности государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на самостоятельные здания (жилые дома), образованные в результате раздела индивидуального жилого дома без проведения реконструкции.</p>	<p>разрешенного использования) при сохранении кадастрового номера каждого из блоков.</p>
27.	Алтайский край	<p>С учетом положений Закона № 218-ФЗ, определяющих пределы проведения правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, только в строго определенных случаях, полагаем целесообразным рассмотреть вопрос о законодательной инициативе относительно исключения необходимости проверки сведений о выдаче сетевой организацией решения о согласовании строительства, реконструкции, сноса жилого дома, в том числе посредством направления государственным регистратором прав запросов, в рамках проведения правовой экспертизы представленных документов.</p> <p>Аналогичный вопрос является актуальным также и для созданных на земельных участках объектах, расположенных в иных зонах с особыми условиями использования территорий.</p>	<p>Данный вопрос является предметом рассмотрения письма Управления Росреестра по Алтайскому краю исх. от 17.06.2022 № 05-ЭЛ-05666-ЮК (вх. от 17.06.2022 № ТО/042426/22), ответ на которое будет предоставлен дополнительно.</p>

28.	Камчатский край	<p>Разделом II.2 приложения к приказу № П/0118 предусмотрено сокращение доли приостановлений при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении объектов «бытовой недвижимости», а также объектов недвижимости, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу, по предоставленным в электронном виде заявлениям и прилагаемым к ним документам.</p> <p>Однако на практике Управление сталкивается с наличием в ЕГРН в отношении правообладателей многих объектов «бытовой недвижимости» зарегистрированных арестов (запретов регистрационных действий), что затрудняет достижение установленных показателей по сокращению количества решений о приостановлении учетно-регистрационных действий с данными объектами.</p>	<p>Поступление в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий, за исключением случаев, установленных федеральными законами.</p> <p>При этом государственный регистратор прав должен исходить из существа наложенного ареста, при необходимости, направить соответствующий запрос в орган, наложивший арест (запрет).</p>
29.	Пензенская область	<p>В соответствии с частью 15.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ (введенной в действие Законом № 58-ФЗ) при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления, проверка соблюдения требований о наличии инженерной защиты таких объектов и сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов, объектов в водоохраных зонах, зонах затопления и подтопления, государственным регистратором прав не осуществляется.</p> <p>Необходимо ли государственному регистратору прав при осуществлении учетно-регистрационных действий в том числе в отношении объектов «бытовой недвижимости» проводить проверку на предмет наличия иных ЗОУИТ с направлением соответствующих запросов в уполномоченные органы?</p>	<p>Учитывая пункт 1 части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в рамках осуществления учетно-регистрационных действий в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, государственным регистратором прав осуществляется в том числе проверка соответствия заявленного к осуществлению соответствующих действий объекта недвижимости ограничениям, установленным в ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения о которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание.</p>

30.	<p>Республика Башкортостан</p>	<p>Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. В случае образования земельного участка в садовом товариществе гражданином для собственных нужд вновь образованному земельному участку устанавливается вид разрешенного использования исходного земельного участка «Для ведения коллективного садоводства».</p> <p>Относится ли образуемый земельный участок с видом разрешенного использования «Для ведения коллективного садоводства» к объектам «бытовой недвижимости»?</p> <p>Применяются ли к таким земельным участкам нормы законодательства о бытовой недвижимости?</p>	<p>В указанном случае в целях применения положений части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объекта капитального строительства, расположенного на таком земельном участке, полагаем возможным рекомендовать заявителю осуществить приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор), в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ).</p>
		<p>Земельный участок с видом разрешенного использования «Строительство гаражей для собственных нужд», на нем построен гараж.</p> <p>Сколько будет составлять размер государственной пошлины в данном случае при осуществлении государственной регистрации прав на созданный гараж?</p>	<p>По вопросу размера государственной пошлины, уплачиваемой физическим лицом за государственную регистрацию права собственности на земельный участок и гараж, расположенный на нем, полагаем возможным руководствоваться в том числе письмами Минфина России, согласно которым:</p> <p>учитывая положения подпунктов 22, 24 пункта 1 статьи 333.33 НК, подпункта 8 пункта 1 статьи 1, пункта 2 статьи 7 ЗК, размер государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок определяется, исходя из вида разрешенного использования такого участка;</p> <p>при несоответствии вида разрешенного</p>

			<p>использования земельного участка положениям подпункта 24 пункта 1 статьи 333.33 НК государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности на земельный участок уплачивается в размере, установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК;</p> <p>если в соответствии с видом разрешенного использования земельный участок предназначен, например, для размещения индивидуальных гаражей или индивидуальных объектов гаражного назначения, то государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности на данный земельный участок уплачивается в размере, установленном подпунктом 24 пункта 1 статьи 333.33 НК;</p> <p>если право собственности на объект недвижимости (в частности, гараж), расположенный на земельном участке, предназначенном для размещения индивидуальных гаражей или индивидуальных объектов гаражного назначения, возникает не на основании документов, подтверждающих факт создания такого объекта недвижимости, за государственную регистрацию права собственности физического лица на данный объект государственная пошлина уплачивается в размере, установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК.</p> <p>Отмечаем, что Законом № 79-ФЗ не предусмотрены какие – либо изменения в положения НК.</p> <p>При необходимости, полагаем возможным также рекомендовать заявителю приведение вида разрешенного использования земельного участка</p>
--	--	--	--

		<p>Возможно ли изменение наименования бытовой недвижимости, например, жилого дома на гараж либо сарай, летняя кухня, баня и т.д., и наоборот?</p> <p>В случае если возможно изменение наименования на такие объекты, как например, сарай, летняя кухня, баня, на которые выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию не предусмотрены, на жилой дом, то на основании каких документов?</p> <p>Возможно ли изменение наименования бытовой недвижимости на основании технического плана, подготовленного на основании декларации?</p> <p>Возможно ли изменение назначения бытовой недвижимости из нежилого в жилое и наоборот по техническому плану, подготовленного на основании декларации, либо решения органа МСУ?</p>	<p>в соответствии с Классификатором.</p> <p>Как представляется, приведенные наименования являются видами разрешенного использования зданий.</p> <p>По общему правилу, разрешенное использование объектов капитального строительства определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 ГрК).</p> <p>Учитывая положения статей 32, 33, 34, а также части 19 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, при наличии утвержденных градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки, которыми установлены виды разрешенного использования объектов капитального строительства, в том числе зданий, сооружений, полагаем, что для внесения в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования здания заинтересованное лицо вправе обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением (форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого установлены приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 (приложение № 2), в котором указать сведения о виде разрешенного использования здания из числа видов, установленных правилами землепользования и застройки (градостроительным регламентом), одновременно, при наличии соответствующего заявления сведения о наименовании названного здания могут быть исключены из ЕГРН. Представляется, что при изменении вида</p>
--	--	---	--

		<p>разрешенного использования здания, сооружения должны учитываться также требования технических регламентов. Однако указанный вопрос детально не урегулирован.</p> <p>По вопросу изменения назначения жилого помещения (к которым Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК) в том числе относит жилой дом) на нежилое и нежилого помещения на жилое см. также статьи 51.1, 55 ГрК, ЖК и постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».</p>	
		<p>В соответствии с частью 2.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для цели строительства объекта недвижимости, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на создаваемый на таком земельном участке объект незавершенного строительства, разрешение на строительство которого на момент представления документов для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является действующим.</p> <p>Какое решение принять в случае, если по бытовой недвижимости разрешение на строительство не требуется, а срок аренды истек, при этом договор заключен после 01.03.2015?</p>	<p>Принимая во внимание положения пункта 1 статьи 218, пунктов 1, 2 статьи 222, пункта 2 статьи 263, статью 606 ГК, при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданный объект недвижимого имущества необходимо удостовериться, что он не является самовольной постройкой, в том числе для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на созданное здание необходимо, чтобы <i>земельный участок, на котором оно создано в период его создания принадлежал лицу, создавшему данное здание, был предоставлен для указанных целей.</i></p> <p>В случае если срок договора аренды земельного участка, заключенного после 01.03.2015, истек, и заявителем не представлены в орган</p>

			<p>регистрации прав сведения, подтверждающие, что на момент окончания строительства указанного объекта недвижимости срок действия договора аренды земельного участка не истек, осуществление государственного кадастрового учет и (или) государственной регистрации прав должно быть приостановлено.</p>
		<p>Жилой дом заявлен на ГКУ/ГРП, при этом земельный участок по 1/5 доле в праве каждого члена семьи (дети и родители).</p> <p>Государственная регистрация права осуществляется исходя из принципа единства объектов в равных долях, по 1/5, или заявление супругов должно быть о регистрации совместной собственности на 2/5 доли?</p> <p>Имеется ли необходимость истребования брачного договора для регистрации по 1/5 доле в праве супругов?</p>	<p>В целях осуществления государственной регистрации долевой собственности супругов на объект недвижимости в орган регистрации прав должен быть представлен брачный договор, определяющий размер долей.</p>
		<p>Допускается ли регистрация права на жилой дом, когда вид разрешенного использования земельного участка – обслуживание и эксплуатация индивидуального жилья?</p> <p>Сколько будет составлять размер государственной пошлины в данном случае при осуществлений государственной регистрации права?</p>	<p>В указанном случае в целях применения положений части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении объекта капитального строительства, расположенного на таком земельном участке, полагаем возможным рекомендовать заявителю осуществить приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с Классификатором, в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ.</p>
		<p>В техническом плане на объект незавершенного строительства кадастровый инженер в характеристиках ОНС указывает площадь застройки и площадь, ссылаясь на наличие двух контуров.</p> <p>Допускается ли такое?</p>	<p>Вопрос непонятен (о каких контурах идет речь, два наземных контура или наземный и подземный/надземный).</p>

<p>Поданы заявление и документы о снятии с государственного кадастрового учета помещения (гаражный бокс) в блоке гаражей в связи со сносом.</p> <p>Должно ли быть одновременное изменение и в родительском объекте?</p> <p>На основании каких документов необходимо вносить изменения в родительском объекте?</p> <p>Необходимо ли уведомление о сносе в части помещения из гаражного массива?</p>	<p>Учитывая положения части 6 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, в указанном случае одновременно с заявлением о снятии с учета помещения в орган регистрации прав должно быть представлено заявление о государственном кадастровом учете изменений здания с приложением соответствующих документов, в частности разрешения на ввод в эксплуатацию после реконструкции, технического плана (если для проведения соответствующих работ в соответствии с федеральным законом получение разрешения на строительство не требуется). Представление акта обследования не требуется. Уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства, на наш взгляд, также не требуется.</p>
<p>Практика применения части 33 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 342-ФЗ) в части ЗОУИТ.</p> <p>Например, в силу постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.</p> <p>С учетом изложенного, допускается ли осуществление ГКУ/ГРП бытовой недвижимости в охранной зоне (энергетики, нефтепроводы, газопроводы, придорожные полосы) без истребования согласования у сетевых и иных уполномоченных органов (организаций), при попадании границ самого ОКСа непосредственно в ЗОУИТ ?</p>	<p>Согласно пункту 3 статьи 106 ЗК требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах ЗОУИТ не допускается, за исключением случаев размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования.</p> <p>Вместе с тем в соответствии с частью 16 статьи 26 Закона № 342-ФЗ до 01.01.2025 установление, изменение или прекращение существования ЗОУИТ (за исключением случаев, если до 01.12.2019 Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 ЗК утверждено положение о ЗОУИТ) осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ, с учетом особенностей, установленных частями 16.1 – 16.3 статьи 26 Закона № 342-ФЗ.</p>

			<p>С учетом изложенного полагаем, что если в соответствии с правилами охраны соответствующих объектов либо иными актами, определяющими порядок установления ЗОУИТ, утвержденными до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ, требуется согласование определенных видов деятельности, размещения зданий, сооружений в границах ЗОУИТ, то до 01.01.2025 осуществление соответствующих видов деятельности без указанного согласования не допускается.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что положения части 33 статьи 26 Закона № 342-ФЗ не применяются в отношении ЗОУИТ, указанных в части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, в том числе ЗОУИТ, в границах которых ограничения использования земельных участков устанавливаются в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, для охраны которых установлена указанная зона (например, охранная зона объектов электроэнергетики, охранная зона трубопроводов, охранная зона линий и сооружений связи).</p>
		<p>Согласно части 13 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Закон № 135-ФЗ) ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне приаэродромной территории, не</p>	<p>В соответствии с частью 13 статьи 4 Закона № 135-ФЗ ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня установления</p>

применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня установления седьмой подзоны при аэродромной территории, а также в отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до установления этой подзоны, или в случаях, если для строительства, реконструкции указанных объектов недвижимости не требуется выдача разрешения на строительство в отношении объектов недвижимости, строительство которых начато до установления этой подзоны. В случаях, предусмотренных настоящей частью, возмещение убытков указанным лицам в связи с установлением седьмой подзоны при аэродромной территории не осуществляется.

Поступают заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на жилые дома, расположенные в седьмой подзоне при аэродромной территории, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство.

При этом заявитель приобрел земельный участок после установления седьмой подзоны при аэродромной территории, то есть права на такой земельный участок возникли у предыдущего собственника земельного участка до установления седьмой подзоны при аэродромной территории. Установить начало строительства таких жилых домов не представляется возможным.

Учитывая изложенное, по данным заявлениям принимаются решения о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в связи с чем, поступают обращения граждан о несогласии с решением о приостановлении, так как при приобретении

седьмой подзоны, а также в отношении объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено до установления этой подзоны, или в случаях, если для строительства, реконструкции указанных объектов недвижимости не требуется выдача разрешения на строительство в отношении объектов недвижимости, строительство которых начато до установления этой подзоны.

В случаях, предусмотренных названной частью, возмещение убытков указанным лицам в связи с установлением седьмой подзоны не осуществляется.

После установления седьмой подзоны использование земельного участка должно осуществляться с учетом ограничений, установленных в границах такой подзоны, в том числе в части строительства объектов. Представляется, что если заявитель осуществляет строительство объекта после установления седьмой подзоны, то строительство жилого (садового) дома должно осуществляться с учетом установленных ограничений.

При государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении жилого (садового) дома, расположенного в границах седьмой подзоны, также учитывается, когда было начато строительство такого дома либо получено разрешения на его строительство, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам (если такое разрешение или уведомление выдавалось),

земельных участков они не были уведомлены о наличии указанных ограничений.

Возможно ли осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты «бытовой недвижимости» в указанных случаях?

поскольку в силу части 13 статьи 4 Закона № 135-ФЗ соответствующие ограничения не применяются в отношении объектов, строительство которых начато или разрешение на строительство которых получено до установления седьмой подзоны.

Также следует отметить, что согласно разработанной Роспотребнадзором методике установления (изменения) седьмой подзоны («МР 2.5/4.3.0258-21. 2.5. Гигиена и эпидемиология на транспорте. 4.3. Методы контроля. Физические факторы. Методика установления (изменения) седьмой подзоны при аэродромной территории. Методические рекомендации», утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 27.09.2021) ограничения использования земельных участков определяются с учетом возможности применения при строительстве и реконструкции таких видов объектов мер по предупреждению и (или) устранению негативного физического воздействия, направленных

на соблюдение предельно допустимых уровней шума внутри помещений, и по результатам расчета и оценки рисков для здоровья человека, в пределах седьмой подзоны, ограниченной контуром равного эквивалентного уровня звука по заданным уровням дневного или ночного времени суток.

Таким образом, установление седьмой подзоны не исключает возможность строительства объектов «бытовой недвижимости» в границах соответствующей территории, а вводит дополнительные требования при строительстве и реконструкции таких объектов.

			<p>Также сообщаем, что Федеральным законом от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в часть 10 статьи 4 Закона № 135-ФЗ, в силу которых ограничения, связанные со строительством объектов капитального строительства в седьмой подзоне, могут устанавливаться только для строительства объектов, для которых установлены санитарно-эпидемиологических требования к уровню шума.</p> <p>Например, в отношении садовых домов таких требований не предусмотрено.</p>
		<p>Требуется ли оплата государственной пошлины физическим лицом, если орган МСУ подает от имени гражданина (в качестве уполномоченного лица) заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства, иные необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы?</p>	<p>При условии осуществления строительства жилого (садового) дома в уведомительном порядке, учитывая часть 16 статьи 55 ГрК, уведомление об окончании строительства должно содержать в том числе сведения об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.</p> <p>В указанном случае частью 1.2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ установлена обязанность органа местного самоуправления направлять в орган регистрации прав заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении жилого (садового) дома от имени застройщика.</p>

31.	Москва	<p>Постановлением Правительства Москвы от 19.04.2022 № 622-1111 внесены изменения в части установления максимальных размеров земельных участков с кодами видов разрешенного использования 2.1, 2.2, 13.1, 13.2 – 3000 кв. м. Необходимо разъяснение о порядке осуществления ГКУ и ГРП по заявлениям, поданным до 19.04.2022, по которым принято решение о приостановлении по иным основаниям. Может ли являться основанием для приостановления образование земельных участков, находящихся в частной собственности, путем раздела с одновременным образованием земельного участка для проезда/прохода, который превышает установленный предельный размер.</p>	<p>Вопрос непонятен. Образование земельных участков, не соответствующих требованиям к установленным предельным размерам (минимальным, максимальным), не соответствует нормам действующего законодательства.</p>
		<p>Относятся ли к «бытовой недвижимости» протяженные газопроводы и иные линейные сооружения, которые необходимы для эксплуатации МКД, ИЖС и иных объектов, расположенные в пределах нескольких земельных участков, имеющие различные виды разрешенного использования, в том числе права на которые оформляют не физические лица, а эксплуатирующие организации, а также органы государственной власти.</p> <p>Постановлением Правительства Москвы от 27.08.2012 №432-1111 «О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется» (далее – Постановление №432-1111) установлены виды сооружений, строительство которых может осуществляться без получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Указанные положения применимы к объектам, созданным после даты вступления в силу Постановления № 432-ПП, поскольку до даты вступления в силу Постановления №432-ПП действовал общий порядок получения разрешения на строительство и</p>	<p>Понятие «объект бытовой недвижимости» юридически не закреплено, в связи с чем Росреестр не может дать позицию относительно возможности отнесения объектов вспомогательного использования (газопроводы и иные линейные объекты) к объектам бытовой недвижимости.</p> <p>При этом отмечаем, что включение отдельных видов объектов строительства в перечни объектов, строительство которых может осуществляться без получения разрешения на строительство не является основанием для их отнесения к бытовой недвижимости.</p> <p>В отношении объектов строительства, возведение которых может осуществляться без получения разрешения на строительство, не предусмотрено представление каких-либо документов, подтверждающих дату завершения строительства. В техническом плане и в ЕГРН указывается «год завершения строительства».</p>

	<p>разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.</p> <p>В качестве документа, подтверждающего приёмку объекта в соответствии с Постановлением №432-1111, заявителем предоставляются акты по форме КС-14, содержащие дату начала и окончания строительства. При этом выявляются случаи предоставления актов с датой составления после вступления в силу Постановления № 432-1111 (например, 2022 год), тогда как в части начала и завершения строительства указывается дата до вступления в силу Постановления №432-ПП (например, 2010 год).</p> <p>В данном случае государственная регистрация приостанавливается, поскольку государственный регистратор применяет нормы, действовавшие на момент осуществления строительства объекта.</p> <p>Таким образом, возникает вопрос, что следует понимать под датой окончания строительства – дату подписания акта или дату завершения работ.</p>	<p>Кроме того, акт технической приемки, в том числе по форме КС-14 не является документом, на основании которого осуществляется подготовка технического плана или государственный кадастровый учет.</p> <p>Таким образом, год завершения строительства указывается застройщиком в декларации об объекте недвижимости либо при наличии проектной документации – в договоре или задании кадастровому инженеру на выполнение работ по договору.</p>
	<p>В целях соблюдения сроков, установленных законодательством, а также Планом мероприятий № 2309п-П49, Приказом № П/0118, по представленным в электронном виде документам, необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> -проработать механизм своевременного поступления информации об уплате государственной пошлины либо возможность настройки параметров ФГИС ЕГРН в части исключения поступления заявлений без уплаты государственной пошлины в подсистему ФГИС ЕГРН; -ускорить подключение СМЭВ к ФГИС ЕГРН с целью получения актуальных/оперативных сведений ЗАГС (правоспособность, СНИЛС, смена ФИО), а также проверки действительности паспортов граждан Российской Федерации (МВД). В настоящий момент в Москве осуществляется проверка факта утраты правоспособности путем направления запросов через Единую систему 	<p>Механизм своевременного поступления информации об уплате государственной пошлины реализован в УС ГМП, на базе которой реализовано взаимодействие ФГИС ЕГРН с ГИС ГМП.</p> <p>По вопросу взаимодействия ФГИС ЕГРН с СМЭВ.</p> <p>В рамках работ по развитию ФГИС ЕГРН запланировано подключение к ряду видов сведений и соответствующие доработки ФГИС ЕГРН:</p> <ul style="list-style-type: none"> виды сведений ЕГР ЗАГС ФНС России по запросу, а также получение сведений о смерти по запросу регистратора при УРД в отношении физических лиц; вид сведений ФНП «Веб-сервис ФНП подтверждения нотариального удостоверенного документа»;

		<p>автоматизации централизованного предоставления государственных услуг и контроля исполнения функций (АС ГУФ). Поступление ответов на данные запросы составляет от нескольких часов до нескольких дней;</p> <ul style="list-style-type: none"> - подключить Единую информационную систему нотариата к ФГИС ЕГРН. 	<p>вид сведений «Предоставление страхового номера индивидуального лицевого счёта (СНИЛС) застрахованного лица с учётом дополнительных сведений о месте рождения, документе, удостоверяющем личность» ПФР;</p> <p>вид сведений «Постановления об ограничении или аресте и уведомления об их исполнении» ФССП России.</p> <p>Также запланирован переход Росреестра на взаимодействие с ФНС России посредством вида сведений ФНС России «Выписки из ЕГРЮЛ по запросам органов государственной власти» в СМЭВ 3 версии 4.0.6.</p> <p>С целью обеспечения перехода Росреестра и МФЦ на взаимодействие посредством СМЭВ осуществлена разработка новых видов сведений:</p> <ul style="list-style-type: none"> по приему обращений в ФГИС ЕГРН; по расчету стоимости услуг Росреестра для формирования начисления на оплату услуг Росреестра (в целях сохранения возможности осуществления оплаты до завершения приема документов). <p>Задача создания «Веб-сервиса подтверждения нотариально удостоверенного документа» реализуемый силами ФГБУ «ФКП Росреестра» включена в план работ, на текущий момент концепция ее реализации согласована.</p> <p>Работы по обеспечению взаимодействия ФГИС ЕГРН с иными видами сведений в СМЭВ версии 3 заключенными государственными контрактами не предусмотрены.</p> <p>Заключенными государственными контрактами на развитие ФГИС ЕГРН доработка,</p>
--	--	--	---

			<p>связанная с изменением алгоритма расчета регламентных сроков рассмотрения обращений в ФГИС ЕГРН, не предусмотрена.</p> <p>Необходимость такой доработки будет учтена при формировании очередного технического задания на развитие ФГИС ЕГРН.</p>
32.	Пермский край	<p>В соответствии с частью 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за установленными указанной частью исключениями.</p> <p>К указанным исключениям не отнесены сделки, по которым один из участников общей долевой собственности отчуждает принадлежащую ему долю в праве другим участникам долевой собственности, имеющим право преимущественной покупки, в связи с чем указанные сделки подлежат нотариальному удостоверению.</p> <p>Вместе с тем позиция судов сводится к тому, что положения статьи 42 Закона № 218-ФЗ об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей в праве общей собственности по существу направлена на защиту прав долевых собственников от злоупотреблений со стороны недобросовестных долевых собственников, для предотвращения совершения сделок одних собственников без соблюдения преимущественного права других долевых собственников, тогда как в указанной ситуации нарушение прав долевых собственников исключено их личным участием в сделке, в связи с чем нотариальное удостоверение таких сделок не требуется.</p> <p>Также неоднозначна судебная практика по вопросу нотариального удостоверения сделок, по которым одним из участников долевой собственности на изымаемое жилое помещение является несовершеннолетний.</p>	<p>Частью 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ установлены исключения в части нотариального удостоверения сделок по отчуждению или договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.</p> <p>Вместе с тем пунктом 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ определено, что сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.</p> <p>Данная правовая норма направлена на сохранение имущественных прав несовершеннолетних.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 ГК в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.</p> <p>Согласно статье 163 ГК нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон</p>

Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в часть 1.1. статьи 42 Закона № 218-ФЗ, исключаящие необходимость нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Вместе с тем положения статьи 54 Закона № 218-ФЗ устанавливают требование нотариальной формы сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину. Исключения из данного правила не предусмотрены, данная норма является специальной по отношению к части 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ в связи с чем в случае заключения соглашения об изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд, доля в праве на которое принадлежит несовершеннолетнему, такое соглашение подлежит нотариальному удостоверению.

Судебная практика по данному вопросу не является единообразной. Так, по делам №№ А55-9847/2021, А55-9847/2021 судами указано, что вовлечение в нотариальную сферу в обязательном порядке сделок со специальным субъектным составом, в частности, с лицами, обладающими неполной гражданской дееспособностью, обусловлено необходимостью публичного контроля со стороны нотариата с целью защиты прав таких лиц как наиболее слабой стороны в сделке, однако в силу того, что соглашения об изъятии заключены с участием публичного органа, то есть с осуществлением публичного контроля, дополнительного контроля со

права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

В силу пункта 2 статьи 163 ГК нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (пункт 3 статьи 163 ГК).

Таким образом, по мнению Управления, при совершении сделок по отчуждению долей в праве собственности на недвижимое имущество, принадлежащее несовершеннолетним детям, участие нотариуса является обязательным.

Обращаем внимание, что в силу действующего законодательства Российской Федерации судебная практика не составляет правовую основу государственной регистрации прав (см. статью 2 Закона № 218-ФЗ).

Дополнительно стоит отметить, что вопрос установления/отмены нотариального удостоверения сделок не отнесен к компетенции Росреестра. Многочисленные инициативы Росреестра в части корректировки положений ст. 42 Закона № 218-ФЗ не были поддержаны Минюстом России.

стороны нотариата, по мнению суда, не требовалось.

Иная позиция выражена судом в рамках дела № А27-3858/2021. Судом отмечено, что исключения из правил, предусмотренных частью 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ, в отношении сделок, связанных с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, действующим законодательством не предусмотрено.

Также не в пользу органа регистрации прав складывается судебная практика при обжаловании приостановлений государственной регистрации прав ввиду отсутствия нотариального удостоверения договора об отчуждении доли в праве собственности на недвижимое имущество, заключенного в рамках процедуры реализации имущества должника.

Исключение в части необходимости нотариального удостоверения договора купли-продажи доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключенного в рамках реализации имущества должника, положения части 1.1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ не устанавливают.

В связи с чем Арбитражным судом Пермского края признаются законными действия органа регистрации прав по неосуществлению государственной регистрации прав ввиду неисполнения заявителями требований закона о необходимости нотариального удостоверения договора купли-продажи доли в праве на недвижимое имущество, заключенного в рамках реализации имущества должника (дело № А50-15926/2017), что соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации, обозначенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020, по вопросу реализации

имущества банкрота на торгах.

Однако судами общей юрисдикции действия органа регистрации прав признаются незаконными (дела № 2а-5383/2020, № 2а-3521/2021 Ленинского районного суда г. Перми) с указанием на то, что обозначенная позиция Верховного Суда Российской Федерации не принимается ввиду того, что она касается применения правил о требованиях о нотариальной форме сделки и последствиях ее несоблюдения к сделкам с долями в общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых на торгах в конкурсном производстве в рамках дела о банкротстве, а не по сделкам с долями в праве общей собственности на недвижимое имущество, на которое обращено взыскание вступившим в законную силу решением суда. Судом общей юрисдикции в принятых судебных актах также приводятся положения ст. 50 Закона № 218-ФЗ и указывается, что данная норма закона является специальной, регламентирующей осуществление государственной регистрации прав при переходе прав на заложенное недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него и не содержащей требования о нотариальном удостоверении договора.

Таким образом, отмечаем отсутствие единообразия правоприменительной и судебной практики в части нотариального удостоверения сделок в вышеуказанных случаях, что, на взгляд Управления, требует более точной правовой конструкции, обеспечивающей однозначное толкование требований статей 42 и 54 Закона № 218-ФЗ и исключающей случаи обжалования в судебном порядке решений о приостановлении государственной регистрации прав по причине несоблюдения нотариальной формы договора.

33.	Самарская область	<p>Планом мероприятий № 2309п-П49 предполагается мероприятие по обеспечению предварительной проверки органом регистрации прав (подведомственной ему организацией) технических планов многоквартирных домов и объектов недвижимого имущества, включенных в федеральную адресную инвестиционную программу, при выдаче разрешений на ввод их в эксплуатацию в целях исключения приостановления осуществления государственного кадастрового учета, в т.ч. по основанию несоответствия сведений, указанных в техническом плане и разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме, в части площади многоквартирного дома, количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, а также отличия более чем на 5% процентов площади, указанной в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, от указанной в разрешении на строительство.</p> <p>В рамках реализации данного мероприятия представляется целесообразным внести изменения в ГрК, Закон № 218-ФЗ, предусмотрев обязательность проведения предварительной автоматизированной проверки технических планов соответствующих объектов недвижимости, подготавливаемых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, акта приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме, через электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», а также установить порядок получения доступа к результатам такой предварительной проверки.</p> <p>Также видится необходимым обсуждение возможной схемы межведомственного взаимодействия</p>	<p>Планом мероприятий № 2309п-П49 предусмотрены, в том числе:</p> <p>пилотный проект и проработка технической возможности по обеспечению проверки содержания технического плана вводимого в эксплуатацию объекта капитального строительства до получения разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию, включая финансово-экономическое обоснование;</p> <p>разработка с учетом результатов пилотного проекта нормативного правового акта по внесению изменений в законодательство в части включения в ГрК основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при отсутствии положительных результатов проверки технического плана.</p> <p>Положения статьи 20 Закона № 218-ФЗ предусматривают возможность (но не обязанность) осуществления кадастровым инженером на платной основе предварительной автоматизированной проверки межевых, технических планов, карт-планов территории и актов обследования в режиме реального времени посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера».</p>
-----	-------------------	---	---

		<p>с уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления, кадастровыми инженерами, обеспечивающей возможность такой предварительной проверки технических планов органом регистрации прав (подведомственной ему организацией).</p>	
		<p>В целях повышения производительности органа регистрации прав и обеспечения массового использования электронных документов (XML), предусмотренных пунктом 2 главы III Плана мероприятий № 2309п-П49 (договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи, договор об ипотеке) предлагаем целесообразным в рамках планируемого совещания обсудить вопрос о возможном совместном обучении сотрудников Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», АО ДОМ.РФ по внедрению указанных XML документов, о способах проверки органом регистрации прав правильности формирования соответствующих XML документов.</p>	<p>С целью обеспечения возможности приема и обработки ФГИС ЕГРН договоров участия в долевом строительстве, договоров купли-продажи и договоров ипотеки, выполненных в формате xml, ФГБУ «ФКП Росреестра» ведется соответствующая доработка ФГИС ЕГРН.</p> <p>Сообщаем, что в настоящий момент в тесном взаимодействии с АО ДОМ.РФ и профессиональными участниками рынка недвижимости ведется работа по уточнению схем, используемых для формирования xml-документов, создается визуализатор документов, ведутся работы по сопоставлению существенных условий сделки из договоров в формате xml с полями записей в ФГИС ЕГРН. В соответствии с примерным планом доработки дата вывода соответствующего функционала в продуктивную среду – 31.08.2022.</p> <p>Инициатива Управления Росреестра по Самарской области при планировании мероприятий по обучению новому функционалу ФГИС ЕГРН будет учтена. При этом, с учетом предстоящих изменений в xml-схемы проведение обучения в настоящий момент представляется преждевременным.</p>

		<p>В целях предусмотренных Планом мероприятий № 2309п-П49 мероприятий по популяризации использования электронных сервисов Росреестра и увеличения доли документов, подаваемых в электронном виде, предлагаем рассмотреть вопрос внесения изменений в НК, предполагающих установление понижающего коэффициента размера государственной пошлины при обращении юридических лиц за государственной регистрацией прав на объекты недвижимости в электронном виде (по аналогии с нормой пункта 4 статьи 333.35 части второй НК).</p>	<p>Указанный вопрос прорабатывался в рамках исполнения поручения Правительства Российской Федерации от 22.04.2022 № МХ-П11-6758 в связи с рассмотрением обращения председателя Правления ПАО Сбербанк Грефа Г.О. от 13.04.2022 № 01-исх/68 по вопросу распространения пункта 4 статьи 333.35 НК на случаи подачи заявления о совершении юридически значимых действий и уплаты соответствующей государственной пошлины с использованием веб-сервисов Росреестра.</p> <p>Росреестром были поддержаны указанные предложения ПАО Сбербанк, в связи с чем в Минфин России было направлено письмо от 28.04.2022 № 13-3480-ТГ/22</p>
--	--	--	---

В рамках мероприятий по формированию банка данных земель для строительства жилья, полагаем возможным, обозначить вопрос оформления брошенных земельных участков в садовых и огороднических товариществах, собственники которых не известны. На сегодняшний день, отсутствие четкого законодательного регулирования данной проблематики делает затруднительным как оформление таких участков в собственность граждан либо садовых некоммерческих товариществ, либо их изъятия для государственных или муниципальных нужд.

Проблему вовлечения в оборот «заброшенных» садовых и огородных земельных участков планируется проработать в рамках работы Правительственной комиссии по вопросам развития садоводства и огородничества, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.05.2022 № 901, и наделенной полномочиями по решению широкого круга вопросов в сфере коллективного садоводства и огородничества, в том числе по осуществлению координации действий заинтересованных органов и организаций в сфере коллективного садоводства и огородничества, разработке основных направлений правового регулирования, рассмотрению предложений по совершенствованию государственной политики в данной сфере.

Кроме того, в настоящее время Росреестром во исполнение поручения Президента Российской Федерации осуществляется подготовка проектов актов, направленных на решение указанных вопросов.

		<p>В связи с вступлением в силу 01.03.2022 Закона №476-ФЗ, а также с учетом письма Росреестра от 28.03.2022 №14-2287-ТГ/22 относительно реализации статьи 16 Закона № 476-ФЗ, согласно которому здание, помещение может быть признано жилым домом в случае соответствия признакам, предусмотренным пунктом 40 статьи 1 ГрК, участились случаи представления документов на регистрацию зданий, отвечающих признакам блока жилого дома в упрощенном порядке, на основании технического плана, подготовленного на основании декларации об объекте недвижимости (без разрешительной документации).</p> <p>Данный вопрос был направлен Управлением в Росреестр письмом № Исх-р/22-01380 от 25.04.2022.</p>	<p>В территориальные органы Росреестра направлено письмо Росреестра от 04.07.2022 № 14-5516-ТГ/22, содержащее разъяснения в том числе по письму Управления от 25.04.2022 № Исх-р/22-01380.</p>
		<p>Федеральным законом от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» из пределов правовой экспертизы при проверке предельных параметров соответствующих объектов недвижимости, установленных правилам землепользования и застройки исключены только отступы от границ земельных участков, являющихся одним из видов предельных параметров разрешенного строительства.</p> <p>В этой связи также просим высказать мнение о необходимости проверки государственным регистратором соблюдения такого предельного параметра разрешенного строительства, как максимальный процент застройки в границах земельного участка.</p>	<p>См. пункт 15 (Республика Саха (Якутия)).</p>
34.	Удмуртская Республика	<p>Действующим законодательством не закреплено понятие «бытовая недвижимость», в связи с чем считаем необходимым уточнение состава объектов недвижимости, входящих в данную категорию.</p>	<p>Понятие «объект бытовой недвижимости» юридически не закреплено. При этом по вопросу отнесения объектов к объектам бытовой недвижимости полагаем возможным руководствоваться Планом</p>

			мероприятий № 2309п-П49.
40.	Республика Ингушетия	<p>При поступлении соответствующего межевого плана в связи с образованием земельных участков путем раздела земельного участка результат проверок межевого (технического) плана выдает ошибку «Общие проверки объектов:</p> <p>Общие проверки объектов</p> <p>-совпадение образующихся объектов с предыдущими</p> <p>Объединение образующихся объектов не совпадает с объединением исходных;</p> <p>-в связи с уточнением местоположения границ земельного участка требуется ли проведение согласования местоположения части границы такого земельного участка, которая граничит с муниципальной или иной гос. землей собственность, на которая не разграничена;</p> <p>-в соответствии с пунктом 62 Порядка ведения ЕГРН «Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, за исключением нотариально удостоверенных сделок, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, вносятся соответственно в запись о подлежащей регистрации такой сделки или о возникающих на ее основании праве, ограничении права (если такая сделка не подлежит государственной регистрации) посредством указания в такой записи слов «На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено согласие... (указываются третье лицо, орган юридического лица, государственный орган, орган местного самоуправления</p>	<p>Перечень оснований для приостановления учетно-регистрационных действий установлены статьей 26 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Выявленные ФГИС ЕГРН в автоматизированном режиме ошибки не являются бесспорным основанием для приостановления таких действий.</p> <p>Необходимо рассматривать каждую конкретную ситуацию.</p> <p>Согласование местоположения границ земельного участка в случае, если смежным с ним является не земельный участок, а земли, не осуществляется.</p> <p>Форма заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий не содержит отдельной графы для указания информации о том, что заявитель состоит/не состоит в браке; такая информация может быть указана в графе «Примечание».</p> <p>Отсутствие указанной информации в заявлении не является основанием для приостановления учетно-регистрационных действий.</p> <p>Расторжение договора возможно по основаниям, установленным ГК, в частности, пунктом 2 статьи 453 ГК, предусматривающим возможность расторжения договора, если обязательства по нему сторонами не исполнены.</p> <p>Учитывая судебную практику (пункт 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22</p>

(в отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), юридического лица, государственного органа, органа местного самоуправления - их наименование) на совершение сделки, необходимое в силу... (указываются норма и реквизиты федерального закона, которым предусмотрено получение согласия на совершение сделки).

Например, как понимается из указанного выше Порядка ведения ЕГРН при поступлении документов на государственную регистрацию перехода права собственности без представления необходимого в силу закона согласия супруга от физ. лица 1 к физ. лицу 2 в ЕГРН необходимо указывать ФИО супруга физ. лица 1, вопрос, каким способом государственный регистратор должен получить необходимую для внесения в ЕГРН информацию, исходя из каких сведений государственный регистратор должен удостовериться в необходимости такого согласия, должно ли заявление поданное на регистрацию перехода права содержать информацию о наличии или отсутствии зарегистрированного брака (если должно в какой графе такая информация должна быть отражена), обязан ли и каким образом государственный регистратор может проверить информацию о браке указанную в заявлении о переходе права, является ли основанием для принятия решения о приостановлении отсутствие такой информации в представленном заявлении о переходе права;

- в ЕГРН зарегистрирован переход права общей долевой собственности либо права собственности, на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи жилого помещения либо дарения (нотариальное удостоверение в порядке статьи 42 Закона № 218-ФЗ

от 29.04.2010, пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35), принимая во внимание также то, что действующим законодательством не предусмотрено расторжение договора по соглашению сторон, если обязательства по нему сторонами исполнены надлежащим образом (согласно пункту 1 статьи 408 ГК надлежащее исполнение прекращает обязательство), а также положения пункта 2 статьи 218 ГК, на наш взгляд:

государственная регистрация «обратного» перехода к продавцу права собственности на объект недвижимости, являющийся предметом договора купли-продажи (далее – Договор), может быть осуществлена на основании гражданско-правовой сделки об отчуждении этого имущества продавцу его нынешним собственником (покупателем);

для государственной регистрации «обратного» перехода права собственности на объект недвижимости в том числе представляются:

- заявление о государственной регистрации перехода права - представляет лицо, являющееся согласно Договору покупателем объекта;
- заявление о государственной регистрации права - представляет лицо, являющееся согласно Договору продавцом объекта;
- документ, подтверждающий полномочия представителя (если от имени заявителя/стороны договора действует представитель);
- новый, «обратный от покупателя продавцу» договор купли-продажи (если ранее заключенный между ними Договор исполнен в полном объеме);
- иные документы, которые в установленных

	<p>по соглашению сторон в соответствии со ст. 163 ГК).</p> <p>В последующем стороны договора принимают решение, о расторжении договора и на государственную регистрацию перехода права собственности на жилое помещение от нотариуса либо от сторон договора поступает (в той же форме статья 452 ГК) т.е. нотариально удостоверенное соглашение о расторжении договора купли-продажи (дарения) и акт приема передачи.</p> <p>При этом изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК, другими законами или договором(статья 450 ГК). Статьей 453 ГК предусмотрено, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Государственная регистрацию перехода прав собственности без регистрации в ЕГРН обременений по договору купли-продажи (дарения) и есть надлежащее исполнение договора, а надлежащее исполнение прекращает обязательство (статья 408 ГК).</p> <p>Надлежащее исполнение сторонами договора условий договора прекращает действие договора, следовательно, после выполнения обязательств в полном объеме, по мнению Управления нельзя ставить вопрос о расторжении договора. Однако судебная практика в данном вопросе неоднозначна некоторые суды полагают, что приостановление (отказ) в государственной регистрации перехода права собственности на основании соглашения о расторжении договора купли-продажи (дарения) фактически противоречит воле сторон договора (соглашения о расторжении договора), непризнанного недействительным в установленном законом порядке. Рассматривают это как вмешательство в существующие договорные отношения со стороны регистрирующего органа, что не входит</p>	<p>законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки.</p>
--	---	--

		<p>в его компетенцию.</p> <p>Учитывая изложенное, каким должно быть решение государственного регистратора, и есть ли единое мнение по данному вопросу у нотариата;</p> <p>-</p> <p>при поступлении соответствующего межевого плана результат проверок межевого (технического) плана выдает ошибку Точка [275467.14, 506287.94] не совпадает с точкой [275467.13, 506287.94] является ли это основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;</p> <p>-</p> <p>при поступлении соответствующего межевого плана результат проверок межевого (технического) плана выдает ошибку «Проверка топологической корректности». Объект топонакорректен. Обнаружены повторяющиеся точки: [273784.30 505529.35]. Точность проведения проверки: 0.01. Является ли данная ошибка основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p>	
41.	Ленинградская область	<p>В пределы правовой экспертизы регистратора не входит проверка предельных размеров размещения и параметров хозяйственных построек на участках индивидуального жилищного строительства, вместе с тем, поступают заявления на государственный кадастровый учет и регистрацию прав в отношении хозяйственных построек площадью в несколько раз больше, чем основной объект – индивидуальный жилой дом, занимающих большую часть площади земельного участка, в связи с чем у регистраторов возникают обоснованные сомнения в правомерности размещения таких объектов, при этом основания для приостановления законодательством не предусмотрены.</p>	<p>1. Согласно п. 1 ч. 17 ст. 51 ГрК выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке хозяйственных построек.</p> <p>Хозяйственные постройки – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (п. 3 ст. 3 Закона № 217-ФЗ).</p> <p>ГрК не устанавливает требований, к минимальной/максимальной площади хозяйственных построек.</p> <p>При этом, если объект капитального</p>

			<p>строительства занимает практически весь земельный участок, на котором он расположен, имеются основания предполагать, что такой объект возведен с нарушением градостроительных норм и правил, в том числе максимального процента застройки, если такой параметр установлен правилами землепользования и застройки, или размещение объекта капитального строительства осуществлено на не предоставленном для этой цели земельном участке или землях. Указанные обстоятельства являются критериями, определяющими возведенную постройку как самовольную (пункт 1 статьи 222 ГК).</p> <p>В соответствии со статьей 39.20 ЗК, если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.</p> <p>Общие требования к образуемым земельным участкам, в том числе и к земельным участкам, занятым зданиями, сооружениями, установлены статьей 11.9 ЗК, согласно которой:</p> <p>не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости (пункт 4);</p> <p>образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости</p>
--	--	--	--

			<p>и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами (пункт б).</p> <p>Основания для отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов установлены статьей 39.16 ЗК. При этом, ни положениями ЗК, ни нормами, содержащимися в других федеральных законах, не предусматривается необходимость соотношения площади земельного участка с размером территории в границах данного земельного участка, необходимой для использования такого здания, сооружения, для целей применения положений статьи 39.20 ЗК.</p>
		<p>При рассмотрении заявлений на государственный кадастровый учет и регистрацию прав в отношении объектов недвижимости на основании подготовленного кадастровым инженером технического плана в связи с созданием объекта капитального строительства, с точки зрения государственного регистратора не отвечающим критериям, предъявляемым к объектам недвижимости (заборы, теплицы, беседки, сараи), вместе с тем, кадастровым инженером в техническом плане отмечается капитальность (наличие фундамента) указанных строений</p>	<p>Учитывая положения пункта 19 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, при решении вопроса об отнесении здания, сооружения к объектам недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на который осуществляются в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, необходимо руководствоваться наличием у такого здания, сооружения признаков, способных относить его в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам, а также их возможностью выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, исходя в том числе из сведений, содержащихся в документах, предоставленных заказчиком кадастровых работ.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 части 2</p>

			<p>статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом № 218-ФЗ.</p>
<p>При рассмотрении заявлений на государственный кадастровый учет и регистрацию прав в отношении объектов капитального строительства, в отношении которых не требуется разрешение на строительство (в первую очередь, жилые и садовые дома), размещенных на двух участках, с учетом общего правила, что объекты капитального строительства, за исключением линейных объектов, не могут пересекать границы земельных участков, и с учетом принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанным с ним объектов недвижимости</p>	<p>См. пункт 24 (Новосибирская область).</p>		
<p>При рассмотрении заявления на государственный кадастровый учет и регистрацию прав в отношении объектов индивидуального жилищного строительства с наименованием «вилла ...<i>(имя собственное)</i>», «замок...<i>(имя собственное)</i>» с учетом норм Закона № 218-ФЗ о наименовании объекта</p>	<p>Наименованием объекта капитального строительства может являться его «имя собственное», уникальное по отношению к иным аналогичным объектам, например, Мариинский театр, храм Христа Спасителя, «ВЛ Киров-Оричи», и тому подобное.</p> <p>Сведения о наименовании здания, при наличии такого наименования (пункт 11 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ) относятся к дополнительным сведениям о здании.</p> <p>Изменение сведений о наименовании в ЕГРН осуществляется, в том числе, в соответствии с частью 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.</p>		

		<p>При рассмотрении заявлений на государственный кадастровый учет и регистрацию прав в отношении множества объектов индивидуального жилищного строительства, размещенных на одном участке ИЖС, с учетом отсутствия прямого запрета на такое размещение (на одном участке ИЖС заявлены к учету и регистрации прав пять и более индивидуальных жилых домов).</p>	<p>См. пункт 24 (Новосибирская область).</p>
--	--	--	--

Проблемные вопросы отсутствовали у территориальных органов Росреестра: Республика Алтай, Тюменская область, Орловская область, Республика Мордовия, Магаданская область и Чукотский автономный округ, Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Московская область, Чувашская Республика, Республика Бурятия, Астраханская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ростовская область, Новгородская область, Волгоградская область, Ивановская область, Республика Карелия, Липецкая область, Кемеровская область – Кузбасс, Омская область, Республика Северная Осетия – Алания, Омская область, Республика Дагестан, Кабардино-Балкарская Республика, Мурманская область, Чеченская Республика, Хабаровский край, Тамбовская область, Томская область, Республика Адыгея, Архангельская область и Ненецкий автономный округ, Белгородская область, Карачаево-Черкесская Республика, Вологодская область, Костромская область, Еврейская автономная область, Свердловская область, Забайкальский край, Красноярский край, Тульская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Калужская область, Ярославская область, Сахалинская область.

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

1. Росреестр создает суперсервис «Моё жильё».

Для удобства и безопасности сделок с недвижимостью Росреестр создает суперсервис «Мое жильё». Руководитель ведомства **Олег Скуфинский** обсудил его функционал с Минцифры, Минстроем и профессиональным сообществом. В совещании приняли участие заместитель руководителя Службы, руководитель цифровой трансформации **Елена Мартынова**, заместитель руководителя Росреестра **Татьяна Громова**, заместитель Министра цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ **Дмитрий Огурьев**, представители интернет-агрегаторов и крупнейших банков России.

«Мы выходим на новый уровень, перестраиваем процессы взаимодействия, используем проактивное предоставление услуг. Суперсервис “Мое жильё” позволит перевести долгий и сложный процесс выбора и приобретения недвижимости в простой и понятный формат», – заявил Олег Скуфинский.

Он также отметил, что ведомством проводится системная работа в рамках цифровой трансформации, что повышает качество предоставления услуг, дает дополнительные возможности для развития.

В свою очередь заместитель руководителя Росреестра, руководитель цифровой трансформации **Елена Мартынова** остановилась на основных функциональных особенностях будущего суперсервиса.

«“Мое жильё” поможет искать и покупать недвижимость, регистрировать права, обеспечит интеграцию с агрегаторами и банками, предоставит конструктор договоров, который поможет превентивно исключать потенциальные причины приостановлений. Электронный формат сократит сроки на всех этапах сделки, – рассказала она. – Обмен информацией между покупателем и продавцом, формирование пакетов документов будет происходить в специально создаваемой единой цифровой среде – «виртуальной комнате сделки». В ней, в том числе предусмотрено оповещение всех участников об изменениях в процессе регистрации. Сервис будет доступен на Едином портале государственных услуг».

Пользователи также смогут направлять запросы в органы опеки и попечительства для получения разрешения на сделку и заключать договоры с управляющими и снабжающими организациями.

Замглавы Минцифры России **Дмитрий Огурьев** отметил, что сервисы, реализуемые ведомством, позволяют гражданам не тратить время на решение бюрократических вопросов.

«Покупка квартиры – одна из наиболее сложных и ответственных жизненных ситуаций. Благодаря суперсервису «Мое жильё» граждане будут застрахованы от ошибок и юридических рисков при проведении сделок с недвижимостью, а также получат возможность пройти процесс сделки

онлайн с минимальным контактом с государственными органами», – сказал он.

Создание суперсервиса было единогласно поддержано профессиональными участниками рынка недвижимости, в том числе ГК «ПИК», Ассоциацией банков России, ПАО «Сбербанк», ПАО «ВТБ», ОА «НС Банк», агрегаторами «Метр квадратный», «Циан» и другими. Они также выразили готовность вносить предложения для развития его функционала, чтобы обеспечить сокращение клиентского пути и удобство всех участников сделок.

Для дальнейшей проработки суперсервиса и его запуска в эксплуатацию будет создана рабочая группа под председательством Росреестра.

2. Росреестр представил первые рейтинги кадастровых инженеров в регионах.

Впервые во всех субъектах страны опубликованы рейтинги кадастровых инженеров. Об этом сообщила заместитель руководителя Росреестра **Татьяна Громова**.

Рейтинги составлены за 2 квартал 2022 года каждым территориальным органом ведомства совместно с филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» и включают основные показатели работы инженеров, в том числе данные о количестве положительных решений, отказов и приостановлений.

«Росреестр уделяет особое внимание сокращению количества приостановлений и отказов, как в части регистрации прав, так и при постановке объекта недвижимости на кадастровый учет. Формирование рейтингов кадастровых инженеров повысит качество предоставления услуг для людей. Любой житель страны сможет проверить информацию о специалистах, осуществляющих деятельность на территории региона, получить представление об их результативности, что в дальнейшем снизит риски для граждан при оформлении документов», – отметила Татьяна Громова.

Кроме того, из представленных рейтингов можно узнать, в какой саморегулируемой организации кадастровых инженеров состоит специалист, его номер в государственном реестре кадастровых инженеров.

«Управлением Росреестра и филиалом Кадастровой палаты Башкортостана на регулярной основе осуществляется взаимодействие с кадастровыми инженерами республики. Итоги формируемого рейтинга позволяют оперативно оценивать качество учетной деятельности на территории субъекта. Он направлен на прозрачность и публичность результатов профессиональной деятельности кадастровых инженеров, дает саморегулируемым организациям дополнительные способы контроля за своими членами, а для самих кадастровых инженеров – возможности для оценки качества и эффективности собственной работы», – подчеркнул

руководитель Управления Росреестра по Республике Башкортостан **Петр Клец**.

Рейтинги будут обновляться ежеквартально на региональных страницах официального сайта Росреестра, в разделе «Открытая служба», в подразделе «Статистика и аналитика».

3. Вопрос – ответ: как арендовать землю у государства?

Владельцам бизнеса часто требуются земельные участки. Хорошим решением вопроса станет аренда государственной или муниципальной земли. Для предприятий, налаживающих производство импортозамещающей продукции, предусмотрен упрощённый порядок аренды и рассмотрение документов в максимально сжатые сроки. Эксперты Росреестра рассказывают, как арендовать землю у государства, узнать какие участки можно взять в пользование, а также нюансы оформления договора.

Кто может взять землю в аренду у государства?

Арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут выступать физические и юридические лица.

На какой срок можно взять участок в аренду?

Срок предоставления земельного участка в аренду регламентируется п.8 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации. Длительность срока зависит от целевого использования участка. Среди сроков предоставления земли предусмотрены следующие:

- для строительства и реконструкции зданий и сооружений – от 3 до 10 лет;
- для размещения линейных объектов, а также в случае предоставления собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке – до сорока девяти лет;
- для комплексного освоения территории юридическим лицом – на срок действия договора о комплексном развитии территории;
- для завершения строительства – до 3 лет;
- для проведения работ, связанных с использованием недр – срок аренды не должен превышать 2 года с момента окончания действия лицензии;
- для сельскохозяйственного производства – от 3 до сорока девяти лет и т.д.

Арендванный земельный участок в дальнейшем можно выкупить без проведения торгов в случаях, установленных законодательством (п.2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации). Кроме того, земельный участок можно выкупить без проведения торгов, если на нем есть здания, сооружения, собственник которых имеет исключительное право на выкуп.

Как выбрать участок для аренды?

Информация о земельных участках, предоставляемых в аренду, может размещаться на сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и публиковаться в местных СМИ.

Информация о земельных участках, предоставляемых на торгах размещается на сайте.

Также земельный участок можно выбрать с помощью Публичной кадастровой карты.

Как оформить аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

Земельный участок в аренду может быть предоставлен в аренду на аукционе. Инициатором проведения торгов может выступать заинтересованное лицо.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте, предназначенном для размещения информации о проведении торгов, не менее чем за тридцать дней до его проведения (ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации). Заинтересованные в аренде участка граждане должны подать заявку на участие в аукционе не позднее 5 дней до его начала.

После проведения аукциона и объявления победителя протокол размещается на сайте проведения торгов в течение одного рабочего дня со дня подписания протокола. Победитель аукциона заключает договор с уполномоченным органом.

Обращаем внимание! Уполномоченный орган может заключить договор аренды участка и без проведения аукциона в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 2 статьи 39.6).

Можно ли взять землю в аренду без проведения аукциона?

В 2022 году наряду со случаями, прямо предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, без проведения торгов могут быть предоставлены в аренду земельные участки для производства продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения.

Договор аренды при этом должен предусматривать запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка и условие об одностороннем отказе арендодателя от договора в случае неиспользования земельного участка для указанных целей.

Обращаем внимание! Перечень продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения, устанавливается решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 9 апреля 2022 г. № 629).

Каков срок принятия решения о предоставлении участка для производства импортозамещающей продукции?

До конца 2022 года уполномоченный орган рассматривает заявление о предоставлении публичного земельного участка без торгов не позже 14 календарных дней с даты его поступления.

Можно ли арендовать землю без проведения торгов, если я не занимаюсь производством продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения?

Случаи предоставления участков без проведения торгов регламентируются п.2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ. Среди оснований (всего более 40 оснований) для заключения договора аренды земельного участка без проведения аукциона:

- для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами;
- расположение здания, сооружения, помещений в них собственникам таких объектов;
- однократно собственнику объекта незавершенного строительства для завершения строительства;
- гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;
- предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных нарушениях законодательства при использовании такого земельного участка;
- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности при условии отсутствия других заинтересованных лиц;
- размещения объектов электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов и т.д.

Как происходит регистрация договора аренды?

После того, как договор заключен, его необходимо зарегистрировать в Росреестре (если он заключен на срок один год и более). Для этого потребуются следующие документы:

- заявление на регистрацию от органа государственной власти либо органа местного самоуправления (в случае если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности) или сторон договора (если участок находится в частной собственности);
- документ, удостоверяющий личность заявителя, а также документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица (если заявителем выступает лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица);
- нотариально удостоверенная доверенность (если заявителем является лицо, действующее от имени юридического лица по доверенности)

- договор аренды и приложения к нему.

За регистрацию договора аренды должна быть уплачена государственная пошлина, представление которой заявителем не требуется при наличии информации об уплаченной пошлине в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах.

Срок государственной регистрации составляет 7-9 рабочих дней в зависимости от способа подачи документов. Сокращенные сроки регистрации (3 рабочих дня) установлены, в частности для случаев государственной регистрации прав в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства.

4. Росреестр разъясняет: отказ от регнадписи на договорах не повлияет на безопасность сделок.

С 29 июня на договоре или иной сделке, являющейся основанием для регистрации собственности, не проставляется специальная регистрационная надпись («синий» штамп).

Такая практика уже была реализована ранее – на договорах купли-продажи, заключенных в электронном виде, специальная регистрационная надпись всегда проставлялась также в электронном виде (не в виде «синего» штампа).

Кто и когда ставит отметки?

На представленном заявителем «бумажном» подлиннике договора купли-продажи специалист многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ), принимающий документы для регистрации прав, проставляет **отметку о создании электронного образа соответствующего договора**. (ч. 13 ст. 18 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015).

Обе отметки (о создании электронного образа договора; о том, что представленный документ является копией) **ставятся при приеме документов перед отправкой их на государственную регистрацию**, а не перед выдачей документов.

После государственной регистрации заявителю вместе с документами, которые он представил «в бумаге», выдается выписка из ЕГРН, удостоверяющая регистрацию права собственности. Такая выписка направляется Росреестром в МФЦ для выдачи в электронном виде. **Выписка «в бумаге» оформляется уже в МФЦ, на ней проставляются соответствующие надписи, ставятся подписи сотрудников МФЦ и печати МФЦ.**

Перевод МФЦ в бумажный вид электронной удостоверяющей выписки из ЕГРН, изготовленной Росреестром, не является новеллой и действует с 30 апреля 2021 года.

В органе регистрации прав будет храниться только электронный образ договора, созданный МФЦ. При этом он **имеет ту же юридическую силу, что и бумажный**, представленный заявителем.

Как проверить недвижимость?

Получить выписку из ЕГРН. Она содержит сведения об объекте, в том числе о его характеристиках, собственнике (потенциальном продавце), наличии либо отсутствию ограничений и обременений (например, арестов, запретов, ипотеки, ограничений в использовании) и другие общедоступные сведения об объекте недвижимости

Попросить продавца предъявить документ, на основании которого за ним было зарегистрировано право собственности.

Если таким документом является договор купли-продажи вы можете попросить продавца предъявить копию его договора, электронный образ которого хранится в Росреестре. Продавец может указать в запросе необходимость получения копии договора в виде бумажного документа. На ней сотрудником Федеральной кадастровой палаты будет проставлена надпись, что копия сделана с электронного образа договора, хранящегося в соответствующем реестровом деле, и верна ему, данная надпись будет подписана сотрудником кадастровой палаты и скреплена печатью кадастровой палаты.

Если копия договора состоит из нескольких листов, она должна быть прошита, пронумерована, на последнем листе копии должна стоять вышеуказанная надпись, сделанная специалистом кадастровой палаты и скрепленная печатью.

Попросить продавца представить выписку из ЕГРН о содержании правоустанавливающего документа (его договора купли-продажи). В ней можно увидеть, например, содержание существенных условий договора, в том числе условий, которые нашли свое отражение в записях ЕГРН.

Подробнее об этом см. пункт 177 Порядка заполнения форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений, утвержденного приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329.

5. Росреестр разъясняет: новые правила документооборота с МФЦ обеспечивают безопасность сделок.

С 29 июня 2022 года Росреестр и МФЦ перешли на безбумажный документооборот при предоставлении государственных услуг Росреестра. Это позволяет экономить до двух дней на логистику документов без потери качества проведения их правовой экспертизы и обеспечивает безопасность сделок.

Ранее Росреестр сообщил, что теперь на договоре или иной сделке, являющейся основанием для регистрации собственности, не проставляется специальная регистрационная надпись («синий» штамп).

В этой связи обращаем внимание:

изготовленные и направленные МФЦ в орган регистрации прав электронные образы документов **проходят такую же правовую экспертизу**, какую проходили «бумажные» документы;

правовая экспертиза по-прежнему осуществляется государственным регистратором – федеральным государственным гражданским служащим, наделенным полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и несущим ответственность за свои действия (административную, гражданско-правовую, уголовную);

сотрудники МФЦ при приеме документов для осуществления услуг Росреестра **удостоверяют личности заявителей, изучают представленные документы на наличие в них недостатков, препятствующих приему**, и только при их отсутствии принимают документы;

сотрудник МФЦ **отвечает также за соответствие созданных электронных образов документов их бумажным оригиналам**. Федеральным законом предусмотрена ответственность МФЦ за совершение вышеуказанных действий;

убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения МФЦ или его работниками полномочий, возмещаются в порядке, установленном гражданским законодательством;

государственный регистратор прав и сотрудник МФЦ не являются специалистами, уполномоченными на проведение и обязаны проводить криминалистическую экспертизу (например, почерковедческую, выясняя подлинность представленных на государственную регистрацию прав документов и подписей сторон сделки) и не вправе подменять собою правоохранительные, судебные органы.

6. «Земля для стройки»: инструкция по применению.

«Земля для стройки» обеспечивает взаимодействие заинтересованного лица и органа исполнительной власти, уполномоченного на предоставление земельных участков, в части повышения эффективности использования земельных участков и территорий, имеющих потенциал вовлечения в оборот для жилищного строительства.

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

Как воспользоваться «Землей для стройки»?

1. Зайти на сайт Публичной кадастровой карты Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/>

2. В открывшемся слева окне поиска нужно выбрать «Земля для стройки».

3. Ввести в строку поиска без пробелов номер региона, двоеточие и звёздочку.

4. Из открывшегося перечня земельных участков выбрать любой из них и получить всю размещенную информацию.

5. Для вовлечения земельного участка в жилищное строительство необходимо нажать «Подать обращение» в открывшемся информационном окне, затем заполнить открывшуюся форму и отправить её в уполномоченный орган.

Уполномоченный орган, в свою очередь, определяет статус собственности участка (федеральная, региональная, муниципальная, неразграниченная собственность) и в зависимости от этого далее распределяет заявку.

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

7. Как изменить вид разрешенного использования земельного участка?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере оборота земли и недвижимости.

При выборе земельного участка важно уделить внимание виду разрешенного использования (ВРИ), поскольку он определяет, какую деятельность можно вести на данной территории и какие объекты можно размещать. Эксперты Росреестра разъясняют, как изменить или установить ВРИ земельных участков.

Какие бывают ВРИ участка и как они устанавливаются?

Перечень видов разрешенного использования приводится в Классификаторе, утвержденном Росреестром. Среди них:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования;

- земельные участки общего назначения (ведение огородничества, ведение садоводства);
- земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

На основании Классификатора муниципалитеты определяют ВРИ для каждой территориальной зоны:

- основные (характеризуют основную деятельность для ведения которой используется земельный участок);
- условно разрешенные (применяются при необходимости расширить способы использования земли);
- вспомогательные (допустимы в качестве дополнительных к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и применяются для уточнения их целевого назначения).

Как узнать текущий ВРИ земельного участка?

Уточнить вид разрешенного использования земельного участка можно несколькими способами:

- Заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на портале «Госуслуг», а также на сайте Федеральной кадастровой палаты Росреестра.
- Воспользоваться онлайн-сервисами «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Для этого потребуется ввести в поисковую строку адрес участка или его кадастровый номер.

Зачем менять/устанавливать ВРИ земельного участка?

Вид разрешенного использования земельного участка необходимо изменить/установить в следующих случаях:

- если вы планируете вести на участке деятельность, не предусмотренную текущим ВРИ;
- если ВРИ земельного участка не установлен.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Если документ принят уполномоченным органом в вашем населенном пункте, то необходимо подать в орган регистрации прав заявление об изменении ВРИ земельного участка, указав в заявлении ВРИ из тех видов, которые установлены ПЗЗ. При этом существует перечень земель, на которые не распространяется действие градостроительного регламента, а также земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 ГрК РФ).

Как поменять основной ВРИ земельного участка: порядок действий

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (ПЗЗ).

Эти правила оформляются в виде документа, который содержит градостроительные регламенты и карты территориального зонирования.

Для начала необходимо уточнить, приняты ли ПЗЗ уполномоченным органом в вашем населенном пункте.

В соответствии с законодательством при наличии утвержденных ПЗЗ правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

Какие документы потребуются для изменения в ЕГРН основного и вспомогательного ВРИ земельного участка?

Для получения услуги необходимо предоставить следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете без одновременной регистрации прав, в котором указывается выбранный вид разрешенного использования;
- документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя;
- документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя заявителя (в случае, если от вашего имени действует представитель).

Куда подать документы для изменения ВРИ земельного участка?

Заявление в орган регистрации прав можно предоставить при личном визите в МФЦ.

Как установить условно разрешенный ВРИ земельного участка?

Чтобы установить условно разрешенный вид использования, требуется получить разрешение. Для этого правообладателю необходимо направить заявление в комиссию, которая создается для изменения ВРИ. Затем будут проведены общественные обсуждения или публичные слушания, по результатам которых будет принято решение – выдать разрешение либо отказать.

В каких случаях нельзя изменить ВРИ участка?

Изменить вид разрешенного использования участка невозможно:

- если договор аренды участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, заключен на торгах;
- арендатору самостоятельно, если участок предоставлен в аренду для определенного вида использования;
- если градостроительным регламентом и ПЗЗ для запрашиваемого вида использования установлены предельные размеры и параметры, не позволяющие вести деятельность согласно данному ВРИ;
- если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду без проведения торгов для производства продукции по импортозамещению.

8. Владислав Жданов назначен главой публично-правовой компании «Роскадастр».

Соответствующее распоряжение о назначении подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Владислав Леонидович Жданов — выпускник Уральского федерального университета и Дипломатической академии Министерства иностранных дел РФ (диплом с отличием).

Победитель национального конкурса «Лидеры России», выпускник специальной программы Высшей Школы Государственного Управления РАНХиГС.

С 2015 по 2018 год занимал должность вице-президента АК «АЛРОСА» ПАО, с 2016 года — профессор НИУ ВШЭ, с 2019 года по декабрь 2021-го — советник генерального директора ОАО «РЖД».

В декабре 2021 года был назначен директором ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Закон о создании публично-правовой компании «Роскадастр» принят в конце 2021 года. Она будет заниматься внесением в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН) сведений о границах, геодезическими и картографическими работами, созданием государственных топографических карт и топографических планов. Компания также станет оператором информационных систем Росреестра.

9. В Кадастровой палате по Новосибирской области рассказали, как получить копии документов.

10 августа эксперты Кадастровой палаты проконсультировали жителей региона по вопросам получения копий правоустанавливающих документов и документов, на основании которых сведения об объекте внесены в Единый государственный реестр недвижимости. В рамках "горячей телефонной линии" поступило несколько вопросов.

Может ли лицо, не являющееся правообладателем объекта недвижимости, запросить копию договора купли-продажи? Копии документов предоставляются правообладателям и их законным представителям; физическим и юридическим лицам, имеющим доверенность от правообладателя или его законного представителя; наследнику, если зарегистрировано право, перешедшее в порядке универсального правопреемства; лицу, являющемуся стороной сделки; залогодержателю в отношении находящегося у него в залоге объекта недвижимости; а также нотариусам, судам, правоохранительным органам и другим уполномоченным лицам.

На один запрос правообладателя или его законного представителя выдается копия одного документа. На основании одного запроса, представленного судами, правоохранительными органами, органами, осуществляющими оперативно-розыскную деятельность и имеющими в производстве дело, могут быть выданы копии всех документов, помещенных в реестровые дела.

Как можно получить копию межевого плана? Получить копии документов, в том числе копию межевого плана, можно на основании запроса о предоставлении необходимых сведений. Приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 определена форма запроса о предоставлении сведений, содержащихся в реестре недвижимости в виде копии документа. Копия акта согласования местоположения границ земельных участков предоставляется по запросу правообладателей, чьи личные подписи содержатся в акте, их представителей, а также лиц, которым права на соответствующие земельные участки перешли в порядке универсального правопреемства.

Подать запрос и получить копии документов можно через офисы центра «Мои Документы» (МФЦ) или через личный кабинет сайта.

10. Новосибирский Росреестр ответил на вопросы жителей.

24 августа 2022 года новосибирский Росреестр провел консультации по вопросам оформления недвижимого имущества по нотариальным документам.

Публикуем ответы на вопросы, поступившие в ходе «горячей» телефонной линии.

Вопрос: Можно ли оформить право на недвижимость, полученную по наследству, если на объект наложен арест?

Ответ: На этапе проверки принятых документов специалистами Росреестра обязательно будут сделаны запросы в суд или к судебным приставам-исполнителям о возможности государственной регистрации прав наследника. До получения ответа процесс регистрации будет приостановлен.

Вопрос: В какие сроки будут оформлены документы на недвижимость, полученную по наследству, в Росреестре?

Ответ: При оформлении документов через нотариуса в электронном виде срок регистрации составит один день.

Вопрос: Что делать, если подлинник нотариального договора утерян?

Ответ: Необходимо обратиться к нотариусу, удостоверявшему нотариальный договор, за выдачей его дубликата.