



Ассоциация саморегулируемая организация
«Балтийское объединение кадастровых инженеров»

ПОСОБИЕ ДЛЯ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

- Изменения в Земельном кодексе РФ
- ИЖС или Садовый дом
- Снос объектов капитального строительства
- Привлечение после 1 июля 2019 года средств дольщиков без использования счетов эскроу
- Установление публичного сервитута в отдельных целях
- Информация по вопросу включения в межевой/технический план согласия на обработку персональных данных
- Разъяснительные письма
- Полезно знать каждому

2019 г.

Уважаемые кадастровые инженеры!



Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров» рада приветствовать Вас на страницах нашего очередного пособия для кадастрового инженера, направленного на методическую помощь кадастровым инженерам и повышение качества кадастровых работ.

Настоящее пособие содержит информацию о текущих изменениях законодательства, затрагивающих кадастровую деятельность, в том числе о порядке подготовки документов для сноса объектов капитального строительства и последующего снятия с государственного кадастрового учета, об уведомительном порядке строительства индивидуальных домов и садовых домов и других изменениях.

Рубрика «Полезно знать каждому» содержит напоминание кадастровому инженеру о сроках подачи информации в саморегулируемую организацию об изменении сведений о кадастровом инженеру и информацию о вариантах помощи, которую оказывает наша саморегулируемая организация кадастровым инженерам.

Качественно выполненные кадастровые работы — это ваша заслуга!

А мы всегда рядом с вами для оказания помощи и поддержки в вашем ответственном деле!

С уважением,
Руководство и коллектив
Ассоциация СРО «БОКИ»

Изменения законодательства в сфере кадастрового учета

Краткий обзор изменений

Объект капитального строительства

здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

объект недвижимости

Некапитальные строения, сооружения

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

не являются объектом недвижимости



Объект индивидуального жилищного строительства

— отдельно стоящее здание:

- с количеством надземных этажей не более чем три;
- высотой не более 20-ти 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 которое не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.



Параметры, устанавливаемые ГрК РФ к объектам ИЖС, в равной степени применяются к: «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом», «индивидуальный жилой дом».

.....

Осуществление подготовки проектной документации **не требуется** при строительстве, реконструкции объекта ИЖС, садового дома.

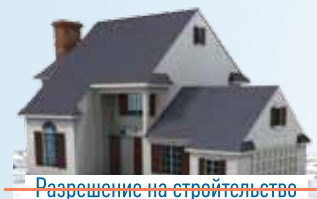
.....

Застройщик по собственному желанию может обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

Выдача разрешения на строительство **не требуется** в случае:

строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физ. 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.



Разрешение на строительство

ИЖС или Садовый дом

Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома

Для начала строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома собственник (арендатор) земельного участка направляет в федеральный орган исполнительной власти уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМСУ, уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (уведомление о планируемом строительстве).

Форма уведомления определена статьей 51.1 ,
приказом Минстроя России от 19.09.2018 г. № 591/пр,
вступил в силу с 09.10.2018



Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в течение 3-х рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве возвращают заявителю данное уведомление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения, с указанием причин возврата, в случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве:

- сведений, предусмотренных частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ,
- или документов, предусмотренных пунктами 2 -4 части 3 статьи 51.1 ГрК РФ.



В этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным.

Если нет оснований для возврата без рассмотрения, уполномоченные органы на выдачу разрешений на строительство в течение 7-ми рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве:

проводят проверку соответствия* указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома:

предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным требованиями к ОКС и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве,

и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ;

* далее — соответствие параметров и допустимость размещения.



направляют застройщику уведомление:

о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке;

о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке.

Уведомление о несоответствии параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке **направляется застройщику только, если:**

1. параметры объекта ИЖС или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным:
 - правилами землепользования и застройки,
 - документацией по планировке территории,
 - или обязательным требованиям к параметрам ОКС,действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве установленным Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами;
2. размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве ИЖС или садового дома **не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями**, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;
3. **уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком**, в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;
4. в срок, указанный в части 9 статьи 51.1 ГрК РФ, от органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, **поступило уведомление о несоответствии описания внешнего облика объекта ИЖС** или садового дома предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.



Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы власти в сроки, указанные в части 7 или пункте 3 части 8 статьи 51.1 ГрК РФ, также направляют, в том числе с использованием ЕСМЭВ и подключаемых к ней региональных СМЭВ, уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке:

1. в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 10 статьи 51.1 ГрК РФ;
2. в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 3 части 10 статьи 51.1 ГрК РФ;
3. в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 10 статьи 51.1 ГрК РФ.



Застройщик вправе осуществлять строительство или реконструкцию объекта ИЖС или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение 10-ти лет со дня направления застройщиком уведомления о планируемом строительстве.

В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик подает или направляет уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы власти с указанием изменяемых параметров.



Рассмотрение указанного уведомления осуществляется в соответствии с частями 4 -13 статьи 51.1 ГрК РФ.

Ущерб в связи

- со сносом или приведением в соответствие параметров объекта ИЖС или садового дома ввиду признания объекта ИЖС или садового дома самовольной постройкой вследствие несоответствия их параметров предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным ...,
- либо вследствие недопустимости размещения таких объекта ИЖС или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве,

в случае направления «уведомления о соответствии» или ненаправления в установленный срок «уведомления о несоответствии»

возмещается в полном объеме за счет соответствующей казны,

если судом будет установлена вина должностного лица органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство.

Застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы власти **подает на бумажном носителе либо направляет посредством почтового отправления** с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома **(далее — уведомление об окончании строительства)**.

Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения:

- ✓ **предусмотренные пунктами 1-5, 7 и 8 части 1 ст. 51.1 ГрК РФ** (в т.ч. кад. № ЗУ, ВРИ ЗУ и ОКС, о том, что не предназначен для раздела на иные ОН),
- ✓ **о параметрах** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома,
- ✓ **об оплате** государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав,
- ✓ **о способе** направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 5 части 19 ст. 55 ГрК РФ.

Форма уведомления утверждена приказом Минстроя России от 19.09.2018 г. № 591/пр, вступил в силу с 09.10.2018



Статья 24 Закона № 218-ФЗ дополнена частью 11.1:

Технический план объекта ИЖС или садового дома подготавливается на основании:

- указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ **декларации**
- **уведомления** застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома,

- **уведомления**, направленного ОГВ или ОМСУ, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, ..., и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке (при наличии).



Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти, **в течение 3-х рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства **возвращает застройщику уведомление** об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата **в случае:**

- **отсутствия** в уведомлении об окончании строительства **сведений**, предусмотренных абзацем первым части 16 статьи 55 ГрК РФ, или отсутствия документов, прилагаемых к нему и предусмотренных п. 1-3 части 16 статьи 55 ГрК РФ,
- если уведомление об окончании строительства **поступило после истечения 10 лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве**, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта ИЖС или садового дома,
- **если уведомление о планируемом строительстве** таких объекта ИЖС или садового дома **ранее не направлялось** (было возвращено застройщику в соответствии с ч. 6 ст. 51.1 ГрК РФ).



В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство **орган власти в течение 7-ми рабочих дней** со дня поступления уведомления об окончании строительства **проводит проверку соответствия:**

- **указанных в уведомлении об окончании строительства параметров** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;
- **предельным параметрам разрешенного строительства**, реконструкции объектов капитального строительства, установленным ПЗЗ, документацией по планировке территории;
- **обязательным требованиям** к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в течение 7-ми рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:



... проверка проводится в том числе в случае, если указанные предельные параметры или обязательные требования к параметрам ОКС

были изменены после дня поступления в соответствующий орган уведомления о планируемом строительстве



уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров

построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам ОКС, действовавшим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве.

Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган власти в течение 7-ми рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:

1. ... в случае, если уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома предельным параметрами обязательным требованиям к параметрам ОКС, действовавшим на дату поступления уведомления об окончании строительства, осуществляется проверка соответствия параметров построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства;
2. проверяет путем осмотра объекта ИЖС или садового дома соответствие внешнего облика объекта ИЖС или садового дома описанию внешнего вида таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве;
3. проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта ИЖС или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;
4. проверяет допустимость размещения объекта ИЖС или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию;

5. направляет застройщику уведомление:

— **о соответствии** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;

— **о несоответствии** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.

Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности **направляется только в следующих случаях:**

● **параметры** построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома **не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства**, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Кодексом, другими федеральными законами;

● **внешний облик** объекта ИЖС или садового дома **не соответствует описанию** внешнего облика таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве, или типовому архитектурному решению, указанному в уведомлении о планируемом строительстве, **или застройщику было направлено уведомление**

о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам

и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке по основанию, указанному в пункте 4 части 10 статьи 51.1 ГрК РФ,

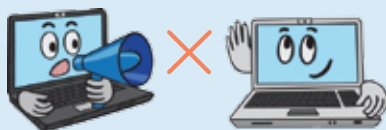


в случае строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома в границах исторического поселения фед. или регионального значения;

- вид разрешенного использования построенного или реконструированного ОКС **не соответствует виду** разрешенного использования объекта ИЖС или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;
- размещение объекта ИЖС или садового дома **не допускается в соответствии с ограничениями**, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции ОКС, и такой ОКС не введен в эксплуатацию.

Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности **направляется в срок не более 7 рабочих дней** уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом власти или ОМСУ в:

- орган регистрации прав;
- орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, **уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора**, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 или 2 части 20 статьи 55 ГрК РФ;
- орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, **уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия**, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 20 статьи 55 ГрК РФ;



- **федеральный орган исполнительной власти**, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, ОМСУ, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 3 или 4 части 20 статьи 55 ГрК РФ.

В случае, если до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта ИЖС,

выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со статьей 51 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ) и направление уведомления в соответствии со статьей 51.1 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ) не требуется (часть 3 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

В случае, предусмотренном частью 3 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, а также в случае, если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ,

получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС застройщик уведомляет орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС, в соответствии с частью 16 статьи 55 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ).

В данном случае сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении объекта ИЖС на земельном участке и его площади, **указываются в техническом плане** на основании разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона № 340-ФЗ), (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

Снос объектов капитального строительства

Снос объекта капитального строительства — ликвидация объекта капитального строительства путем:

- **разрушения объекта** (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц);
- **разборки и (или) демонтажа объекта**, в том числе его частей.



Снос ОКС осуществляется на основании:

- решения собственника ОКС или застройщика
- решения суда
- решения органа местного самоуправления (в случаях, предусмотренных ГрК РФ, другими федеральными законами).

В целях сноса ОКС застройщик или технический заказчик обеспечивает подготовку проекта организации работ по сносу ОКС в качестве самостоятельного документа, за исключением случаев, предусмотренных частями 3 и 8 статьи 55.30 ГрК РФ.



Подготовка проекта организации работ по сносу ОКС осуществляется

**специалистом по организации
архитектурно-строительного проектирования,**

сведения о котором включены в национальный реестр специалистов в области архитектурно-строительного проектирования.

Положения главы 6.4 ГрК РФ не распространяются на случаи сноса ОКС в целях строительства нового ОКС, реконструкции ОКС.

Снос ОКС осуществляется в порядке, установленном главой 6 ГрК РФ для строительства ОКС.

Подготовка проекта организации работ по сносу ОКС не требуется для сноса объектов, указанных в пунктах 1 -3 части 17 статьи 51 ГрК РФ.

+ В этом случае застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проекта организации работ по сносу таких объектов капитального строительства.

Подготовка проекта организации работ по сносу ОКС осуществляется на основании результатов и материалов обследования ОКС в соответствии с требованиями:

- технических регламентов,
- санитарно-эпидемиологическими,
- в области охраны окружающей среды,
- безопасности деятельности в области использования атомной энергии,
- к осуществлению деятельности в области промышленной безопасности.

Снос ОКС осуществляется:

- после отключения ОКС от сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с условиями отключения ОКС от сетей инженерно-технического обеспечения, выданными организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения,
- а также после вывода ОКС из эксплуатации в случае, если это предусмотрено федеральными законами.



В целях сноса ОКС застройщик или технический заказчик подает на бумажном носителе в орган местного самоуправления по месту нахождения ОКС либо направляет посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемом сносе ОКС **не позднее, чем за семь рабочих дней до начала** выполнения работ по сносу ОКС.

Уведомление должно содержать в том числе:

- кадастровый номер ЗУ (при наличии), адрес или местоположение ЗУ;
- сведения о праве застройщика на ЗУ, а также сведения о наличии прав иных лиц на ЗУ (при наличии таких лиц);
- сведения о праве застройщика на ОКС, подлежащий сносу, а также сведения о наличии прав иных лиц на ОКС, подлежащий сносу (при наличии таких лиц);
- сведения о решении суда или ОМСУ о сносе ОКС либо о наличии обязательства по сносу самовольной постройки в соответствии с земельным законодательством (при наличии такого решения либо обязательства);



К уведомлению прилагаются документы

(кроме сноса объектов, указанных в пунктах 1-3 части 17 статьи 51 ГрК РФ):

результаты и материалы обследования ОКС;

проект организации работ по сносу ОКС.



ОМСУ, в который поступило уведомление о планируемом сносе ОКС, в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления:

- ✓ проводит проверку наличия документов, указанных в части 10 статьи 55.31 ГрК РФ,
- ✓ обеспечивает размещение этих уведомления и документов в ИСОГД,
- ✓ уведомляет о размещении орган регионального государственного строительного надзора.

В случае непредставления документов, указанных в части 10 статьи 55.31 ГрК РФ, данный ОМСУ запрашивает их у заявителя.

Застройщик (технический заказчик) не позднее семи рабочих дней после завершения сноса ОКС подает в ОМСУ по месту нахождения ЗУ, на котором располагался снесенный ОКС, либо направляет в ОМСУ уведомление о завершении сноса ОКС.

ОМСУ, в который поступило уведомление о завершении сноса ОКС, в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о завершении сноса ОКС обеспечивает размещение уведомления в ИСОГД и уведомляет об этом орган регионального государственного строительного надзора.



Привлечение после 1 июля 2019 года средств дольщиков без использования счетов эскроу

Постановление Правительства РФ от 22.04.2019 № 480

О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов.

Критерии:

Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве подтверждает реализацию участникам долевого строительства не менее 10 процентов общей площади жилых и нежилых помещений, машино-мест, в отношении которых могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве, указанных в проектной декларации проекта строительства.

Степень готовности проекта строительства составляет:

1. **не менее 30 %;**
2. **не менее 15 %**, если реализация такого проекта осуществляется:
 - **в рамках заключенных застройщиком договоров о развитии** застроенной территории, комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;



- **в рамках иных договоров или соглашений** (в том числе инвестиционных), заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления, если такими договорами или соглашениями предусмотрены обязательства застройщика по передаче объектов социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность и (или) снос ветхого и аварийного жилья;
- **в соответствии с градостроительным планом** земельного участка или документацией по планировке территории, которыми предусмотрены строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник;

3. **не менее 6 %**, если реализация такого проекта осуществляется:

- **застройщиком**, включенным в перечень системообразующих организаций Российской Федерации, утвержденный решением Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции

(далее — перечень системообразующих организаций),

или застройщиком, являющимся дочерним обществом в отношении юридического лица, включенного в перечень системообразующих организаций,

или застройщиком, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, **при условии того, что общая площадь** строящихся (создаваемых) указанными застройщиками многоквартирных домов в соответствии с выданными разрешениями на строительство в совокупности **составляет не менее 4 млн. кв. метров**

и застройщик, включенный в перечень системообразующих организаций, **застройщик, являющийся его дочерним обществом,**

и застройщик, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций, застройщик, являющийся его дочерним обществом, и застройщик, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций,

осуществляют привлечение денежных средств участников долевого строительства в отношении строящихся (создаваемых) объектов строительства, которые находятся на территориях не менее чем 4 субъектов Российской Федерации.

Соответствие указанных застройщиков на день вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.», требованиям, предусмотренным настоящим абзацем, определяется межведомственной комиссией;

- в соответствии с заключенным застройщиком с органом местного самоуправления либо органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации соглашением о завершении строительства объекта незавершенного строительства и исполнении обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены

для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, включенными в реестр пострадавших граждан **в соответствии с Федеральным законом** «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

либо на основании того, что права застройщика на такой проект были приобретены в порядке, предусмотренном статьями 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

- **на земельном участке**, права на который приобретены застройщиком по основаниям, установленным подпунктами 3 и 3.1 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.



Перечень документов, представляемых застройщиком

для определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости критериям, определяющим степень готовности:

1. **Заявление о готовности проекта строительства;**
2. **Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат** на строительство, выполненный застройщиком;
3. **Расчет степени готовности проекта, рассчитанной суммарно** в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство, выполненный специализированной организацией (Кадастровый инженер);
4. **Выписка из Единого государственного реестра недвижимости** о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;
5. **Ежеквартальная отчетность застройщика**, сформированная не ранее чем за 15 дней до дня подачи заявления о готовности проекта строительства;
6. **Регистры бухгалтерского учета застройщика** или выписки из них в отношении проекта строительства.

Письмо от 4 июня 2019 г. № 20148-АА/07



Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо от 21 мая 2019 г. № 895 о разъяснении положений Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **(далее – Федеральный закон № 214-ФЗ)** и в пределах компетенции сообщает.

Нормой статьи 37 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» **(далее – Федерального закона № 221-ФЗ)** предусмотрено, что **результатом кадастровых работ** кадастрового инженера-индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Федерального закона № 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Федерального закона № 221-ФЗ, **является межевой план, технический план или акт обследования.**

В соответствии с частью 13 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» **(далее – Федеральный закон № 218-ФЗ):**

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади

здания, сооружения, помещения или машино-места **устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.**

В этой связи Министерством экономического развития Российской Федерации 18 декабря 2015 г. издан Приказ Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953:

«Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Таким образом, в соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.»,

расчет степени готовности конструктивных элементов проекта осуществляется кадастровым инженером в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Расчет степени готовности конструктивных элементов проекта изготавливается и подписывается исполнителем — кадастровым инженером в соответствии с требованиями статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009,



письма федеральных органов исполнительной власти
не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора

Департамента жилищной политики А.С. Апполонова

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ. ПРИКАЗ
от 16 апреля 2019 г. № П/0149**

к формату предоставления заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание)

соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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»

В соответствии с пунктом 67 перечня сведений, находящихся в распоряжении государственных органов субъектов РФ, органов местного самоуправления, территориальных государственных внебюджетных фондов либо подведомственных государственным органам субъектов РФ или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и необходимых для предоставления государственных услуг федеральными органами исполнительной власти и органами государственных внебюджетных фондов Российской Федерации, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2012 г. № 1123-р

(Собрание законодательства Российской Федерации,

2012 № 28, ст. 3924; №52, ст. 7560;
2013 № 47, ст. 6142;
2014 № 14, ст. 1627; № 31, ст. 4460; № 51, ст.7506;
2015 № 1, ст. 338;
2016 № 2, ст. 442; №29, ст. 4887;
2018 № 23, ст. 3309)

приказываю:

Установить требования к формату предоставления заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации **требованиям 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»**, согласно приложению.

Заместитель Министра
экономического развития Российской Федерации,
Руководитель Росреестра В.В. Абрамченко

Приложение к приказу Росреестра от 16 апреля 2019 г. N П/0149

к формату предоставления заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации **требованиям 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»**

1. Настоящие требования описывают формат предоставления заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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 — формат предоставления заключения),

направляемого на бумажных носителях или в электронной форме в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

2. Формат предоставления заключения, указываемого в межведомственном запросе:

№ п/п	Наименование сведений	Тип	Формат	Доп. информация
1	Сведения о застройщике			
1.1	Российское юридическое лицо			
1.1.1	Полное наименование	0	T(1-1000)	
1.1.2	ИНН	0	T(=10)	
1.1.3	ОГРН	0	T(=13)	
1.2	Иностранное юридическое лицо			
1.2.1	Полное наименование	0	T(1-1000)	

1.2.2	Страна регистрации (инкорпорации)	0	T(=3)	Принимает значение в соответствии с Общероссийским классификатором стран мира, утвержденным постановлением Госстандарта России от 14.12.2001 N 529-ст
1.2.3	Регистрационный номер	0	T(1-255)	
1.2.4	Дата регистрации	0	D(=10)	Дата в формате ДД.ММ.ГГГГ
1.2.5	Наименование регистрирующего органа	0	T(1-1000)	
1.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации (инкорпорации)	0	T(1-1000)	
1.2.7	ИНН	0	T(=10)	
2	Разрешение на строительство			
2.1	Номер разрешения на строительство	0	T(1-50)	
2.2	Дата выдачи разрешения на строительство	0	D(=10)	Дата в формате ДД.ММ.ГГГГ
2.3	Наименование уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство	0	T(1-1000)	
3	Адрес объекта капитального строительства			
3.1	Код субъекта Российской Федерации	0	T(=2)	Принимает значение в соответствии с приложением № 1 «Коды субъектов Российской Федерации» к настоящим требованиям
3.2	Район	Н	T(1-50)	
3.3	Муниципальное образование	Н	T(1-50)	
3.4	Городской район	Н	T(1-50)	

3.5	Сельсовет	Н	Т(1-50)	
3.6	Населенный пункт	Н	Т(1-50)	
3.7	Улица	Н	Т(1-50)	
3.8	Дом	Н	Т(1-50)	
3.9	Корпус	Н	Т(1-50)	
3.10	Строение	Н	Т(1-50)	
3.11	Номер земельного участка	Н	Т(1-50)	
3.12	Иное описание местоположения	Н	Т(1-1000)	
3.13	Неформализованное описание	Н	Т(1-1000)	
4	Адрес по ФИАС			Состав элемента представлен в приложении № 2 к настоящим требованиям

3. В ответ на межведомственный запрос направляются либо заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации **требованиям 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»,

либо уведомление об отсутствии такого заключения.

3.1 Формат предоставления заключения, указываемого в межведомственном ответе:

№ п/п	Наименование сведений	Тип	Формат	Доп. информация
1	<p>Полное наименование уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, выдавшего заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»</p>	0	T(1-1000)	
2	<p>Сведения о соответствии/несоответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»</p>	0	T(1-100)	<p>Принимает значения:</p> <p>1 - да, соответствует;</p> <p>2 - нет, не соответствует</p>
3	Сведения о застройщике			
3.1	Российское юридическое лицо			
3.1	Полное наименование	0	T(1-1000)	

3.1.2	ИНН	0	T(=10)	
3.1.3	ОГРН	0	T(=13)	
3.2	Иностранное юридическое лицо			
3.2.1	Полное наименование	0	T(1-1000)	
3.2.2	Страна регистрации (инкорпорации)	0	T(=3)	Принимает значение в соответствии с Общероссийским классификатором стран мира, утвержденным постановлением Госстандарта России от 14.12.2001 N 529-ст
3.2.3	Регистрационный номер	0	T(1-255)	
3.2.4	Дата регистрации	0	D(=10)	Дата в формате ДД.ММ.ГГГГ
3.2.5	Наименование регистрирующего органа	0	T(1-1000)	
3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации (инкорпорации)	0	T(1-1000)	
3.2.7	ИНН	N	T(=10)	
4	Разрешение на строительство			
4.1	Номер разрешения на строительство	0	T(1-50)	
4.2	Дата выдачи разрешения на строительство	0	D(=10)	Дата в формате ДД.ММ.ГГГГ
4.3	Наименование уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство	0	T(1-1000)	
5	Адрес объекта капитального строительства			
5.1	Код субъекта Российской Федерации	0	T(=2)	Принимает значение в соответствии с приложением № 1 «Коды субъектов Российской Федерации» к Требованиям

5.2	Район	Н	Т(1-50)	
5.3	Муниципальное образование	Н	Т(1-50)	
5.4	Городской район	Н	Т(1-50)	
5.5	Сельсовет	Н	Т(1-50)	
5.6	Населенный пункт	Н	Т(1-50)	
5.7	Улица	Н	Т(1-50)	
5.8	Дом	Н	Т(1-50)	
5.9	Корпус	Н	Т(1-50)	
5.10	Строение	Н	Т(1-50)	
5.11	Номер земельного участка	Н	Т(1-50)	
5.12	Иное описание местоположения	Н	Т(1-1000)	
5.13	Неформализованное описание	Н	Т(1-1000)	
6	Адрес по федеральной информационной адресной системе (ФИАС)			Состав элемента представлен в приложении № 2 к Требованиям
7	Способ привлечения денежных средств участников долевого строительства	0	Т(1-100)	Принимает значение: 1 - договор участия в долевом строительстве; 2 - договор участия в долевом строительстве с размещением денежных средств на счетах эскроу
8	Подтверждение права застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного(-ых) дома(-ов) и (или) домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, на основании договора участия в долевом строительстве, а также соответствие застройщика и проектной декларации о проекте строительства требованиям,	0	Т(1-100)	Принимает значения: 1 - да, подтверждается; 2 - нет, не подтверждается

8	установленным нормами Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	0	T(1-100)	Принимает значения: 1 - да, подтверждается; 2 - нет, не подтверждается
---	--	---	----------	--

3.2 Формат предоставления заключения, указываемого в уведомлении об отсутствии заключения:

№ п/п	Наименование элемента	Признак обязательности	Формат	Доп. информация
1	Уведомление об отсутствии заключения	0	T(1-100)	Принимает значение: 1 - заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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» не формировалось; 2 - иные причины
2	Иная информация	Н	T(1-1000)	Заполняется в случае, если в пункте 1 указано значение 2

3.3 Описание логической модели файла обмена.

Для каждого структурного элемента файла обмена приводятся следующие сведения: **наименование элемента** — приводится полное наименование.

- **Формат элемента.** Формат элемента представляется следующими условными обозначениями: **T** — символьная строка; **N** — числовое значение (целое или дробное), **D** — дата в формате ДД.ММ.ГГГГ.
- **Формат символьной строки** указывается в виде $T(n-k)$ или $T(=k)$, где: **n** — минимальное количество знаков, **k** — максимальное количество знаков, символ «-» разделитель, символ «=» означает фиксированное количество знаков в строке. В случае если минимальное количество знаков равно 0, формат имеет вид $T(0-k)$.
- **Формат числового значения** указывается в виде $N(m.k)$, где: **m** — максимальное количество знаков в числе, включая знак, целую и дробную часть числа без разделяющей десятичной точки, **k** — максимальное число знаков дробной части числа. Если число знаков дробной части числа равно 0 (то есть число целое), то формат числового значения имеет вид $N(m)$.
- **Признак обязательности элемента** определяет обязательность наличия элемента в файле обмена. Признак обязательности элемента может принимать следующие значения: «0» — наличие элемента в файле обмена обязательно; «Н» — наличие элемента в файле обмена необязательно, то есть элемент может отсутствовать.
- **Дополнительная информация** содержит при необходимости требования к элементу файла обмена, не указанные ранее. Для сложных элементов указывается ссылка на таблицу, в которой описывается состав данного элемента. Для элементов, принимающих ограниченный перечень значений из Классификатора (кодového словаря и др.), указывается соответствующее наименование Классификатора (кодového словаря и др.) или приводится перечень возможных значений. Для Классификатора (кодového словаря и др.) может указываться ссылка на его местонахождение.

КОДЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 16 апреля 2019 г. № П/0149

Приложение № 1 к требованиям к формату предоставления заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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»

Код	Наименование
01	Республика Адыгея
02	Республика Башкортостан
03	Республика Бурятия
04	Республика Алтай
05	Республика Дагестан
06	Республика Ингушетия
07	Кабардино-Балкарская Республика
08	Республика Калмыкия
09	Карачаево-Черкесская Республика
10	Республика Карелия

11	Республика Коми
12	Республика Марий Эл
13	Республика Мордовия
14	Республика Саха
15	Республика Северная Осетия - Алания
16	Республика Татарстан
17	Республика Тыва
18	Удмуртская Республика
19	Республика Хакасия
20	Чеченская Республика
21	Чувашская Республика
22	Алтайский край
23	Краснодарский край
24	Красноярский край
25	Приморский край
26	Ставропольский край
27	Хабаровский край
28	Амурская область
29	Архангельская область
30	Астраханская область
31	Белгородская область
32	Брянская область
33	Владимирская область
34	Волгоградская область

35	Вологодская область
36	Воронежская область
37	Ивановская область
38	Иркутская область
39	Калининградская область
40	Калужская область
41	Камчатский край
42	Кемеровская область - Кузбасс
43	Кировская область
44	Костромская область
45	Курганская область
46	Курская область
47	Ленинградская область
48	Липецкая область
49	Магаданская область
50	Московская область
51	Мурманская область
52	Нижегородская область
53	Новгородская область
54	Астраханская область
55	Омская область
56	Оренбургская область
57	Орловская область
58	Пензенская область

59	Пермский край
60	Псковская область
61	Ростовская область
62	Рязанская область
63	Самарская область
64	Саратовская область
65	Сахалинская область
66	Свердловская область
67	Смоленская область
68	Тамбовская область
69	Тверская область
70	Томская область
71	Тульская область
72	Тюменская область
73	Ульяновская область
74	Челябинская область
75	Забайкальский край
76	Ярославская область
77	г. Москва
78	г. Санкт-Петербург
79	Еврейская автономная область
83	Ненецкий автономный округ
86	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
87	Чукотский автономный округ

89	Ямало-Ненецкий автономный округ
91	Республика Крым
92	г. Севастополь

АДРЕС ПО ФЕДЕРАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ АДРЕСНОЙ СИСТЕМЕ (ФИАС)

от 16 апреля 2019 г. № П/0149

Приложение № 2 к требованиям к формату предоставления заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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»

Таблица 1

№ п/п	Наименование элемента	Признак обязательности	Формат	Доп. информация
1	Уникальный идентификационный номер	О	T(1-36)	
2	Почтовый индекс	Н	T(=6)	

№ п/п	Наименование элемента	Признак обязательности	Формат	Доп. информация
3	Код субъекта Российской Федерации	0	T(=2)	Принимает значение в соответствии с приложением № 1 «Коды субъектов Российской Федерации» к требованиям к формату предоставления сведений из документов, устанавливающих или подтверждающих право заявителя на ранее учтенный объект недвижимости, если документ является основанием для внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости
4	Муниципальное деление	0		Состав элемента представлен в таблице 1.1
5	Административное деление	0		Состав элемента представлен в таблице 1.2
6	Земельный участок (номер)	Н	T(1-50)	
7	Здание/ сооружение/ объект незавершенного строительства	НМ		Состав элемента представлен в таблице 1.3 Признак множественности М принимает значения от 1 до 3
8	Помещение в пределах здания, сооружения	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.3
9	Помещение в пределах квартиры	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.3

● Муниципальное деление

Таблица 1.1

1	Муниципальный район/ городской округ/ внутригородская территория	0		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1
---	--	---	--	---

2	Городское поселение/ сельское поселение/ межселенная территория/ внутригородской район	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1
3	Населенный пункт	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1
4	Элемент планировочной структуры	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1
5	Элемент улично-дорожной сети	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1

● Административное деление

Таблица 1.2

1	Административный район/ город республиканского, краевого, областного, окружного значения/ административный округ или район	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1
2	Населенный пункт	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1
3	Элемент планировочной структуры	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1
4	Элемент улично-дорожной сети	Н		Состав элемента представлен в таблице 1.1.1

- Сведения о номере адресного элемента

Таблица 1.3

1	Тип элемента	0	T(1-50)	
2	Номер элемента	0	T(1-255)	

КонсультантПлюс: примечание

Нумерация таблиц дана в соответствии с официальным текстом документа.



- Сведения о наименовании адресного элемента

Таблица 1.1.1

1	Тип элемента	0	T(1-50)	
2	Номер элемента	0	T(1-255)	



Изменения в Земельном кодексе РФ

Сервитут может быть установлен решением исполнительного ОГВ или ОМСУ в целях обеспечения гос. или мун., а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

+ Публичный сервитут устанавливается в соответствии с ЗК РФ.

К правоотношениям по публичному сервитуту **не применяются:**

- положения ГК РФ о сервитуте
- и положения главы V.3 ЗК РФ.

Публичный сервитут может устанавливаться для:

- прохода или проезда через ЗУ, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через ЗУ;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на ЗУ в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования ЗУ в целях охоты, рыболовства, рыбоводства;
- использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ



Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления:

- переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом;
- предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юр. лицам.

Не являются препятствием для установления публичного сервитута:

- отсутствие в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки;
- отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков;
- наличие споров о правах на такие земельные участки.

Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для которой устанавливается публичный сервитут.



Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 ЗК РФ.

✓ Сведения о публичных сервитутах вносятся в ЕГРН.

● Главой V.7 ЗК РФ устанавливаются:

- порядок установления публичного сервитута на ЗУ и (или) земли в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ,
- срок публичного сервитута,
- условия его осуществления
- и порядок определения платы за такой сервитут.

Отчуждение здания, сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута или на основании публичного сервитута, проводится без ЗУ.

✗ Земельные участки не предоставляются в собственность или аренду лицам, которые пользуются земельным участком, на основании сервитута, публичного сервитута в т.ч. для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута, на подачу ходатайства в целях установления публичного сервитута в указанных целях.

✗ Такие лица не вправе обращаться с ходатайством о предоставлении ЗУ, занятого сооружением.

● Обременение находящихся в государственной или муниципальной собственности сервитутом, публичным сервитутом, не является препятствием:

- для перераспределения таких земельных участков между собой (п.п. 1, 2 п. 1 ст.39.27);
- для перераспределения таких земельных участков с земельным участком, находящимся в частной собственности в том числе при наличии на публичном земельном участке объектов, размещенных в соответствии с ст. 39.36 ЗК РФ.

Установление публичного сервитута в отдельных целях

Цели установления публичного сервитута

В порядке, предусмотренном настоящей главой, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

- размещения инженерных сооружений;
- объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, **если:**
 - указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения,
 - либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения,
 - либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд;
- складирования строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

- проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 статьи 39.37 ЗК РФ;
- устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей:
 - с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог,
 - с автомобильными дорогами;
- примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;
- размещения в туннелях автомобильных дорог и железнодорожных путей;

Публичный сервитут в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ (публичный сервитут), устанавливается:



1. решениями уполномоченных ФОИВ — в случаях установления публичного сервитута для:
 - размещения инженерных сооружений федерального значения;
 - устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования, автомобильными дорогами федерального значения

- или для устройства примыканий автомобильных дорог к автомобильным дорогам федерального значения, размещения автомобильных дорог федерального значения, железнодорожных путей в туннелях
2. решениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации — в случаях установления публичного сервитута для:
 - размещения инженерных сооружений **регионального значения**;
 - устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами регионального или межмуниципального значения
 - или для устройства примыканий автомобильных дорог к автомобильным дорогам регионального или межмуниципального значения, размещения автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в туннелях;
 3. решениями уполномоченных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, принимающих решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в случае установления публичного сервитута в целях реконструкции инженерных сооружений, переносимых в связи с изъятием земельных участков, на которых они располагались, для государственных или муниципальных нужд;
 4. решениями ОМСУ городского округа, городского поселения — в случаях установления публичного сервитута для:
 - размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения городского округа, городского поселения;
 - устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами местного значения городского округа, городского поселения;

- устройства примыканий автомобильных дорог к автомобильным дорогам местного значения городского округа, городского поселения, размещения автомобильных дорог местного значения городского округа, городского поселения в туннелях,
- а также в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ и не указанных в подпунктах 1-3 настоящей статьи, в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах городского округа, городского поселения;

Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.38 ЗК РФ

(далее также в настоящей главе — орган, уполномоченный на установление публичного сервитута),

на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.

✗ Не допускается установление публичного сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 и 2 статьи 39.37 ЗК РФ, в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для (пункт 5 статьи 39.39):

- подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения;
- эксплуатации, реконструкции существующих инженерных сооружений;
- размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

✚ В ходатайстве об установлении публичного сервитута должны быть указаны в том числе:

- цель установления публичного сервитута в соответствии со статьей 39.37 ЗК РФ;
- испрашиваемый срок публичного сервитута;
- кадастровые номера (при их наличии) земельных участков, в отношении которых подано ходатайство об установлении публичного сервитута, адреса или иное описание местоположения таких земельных участков;



К ходатайству об установлении публичного сервитута прилагаются в том числе (пункт 5 статьи 41) подготовленные в форме

электронного документа

сведения о границах публичного сервитута, включающие графическое описание местоположения границ публичного сервитута и перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

Границы публичного сервитута утверждаются решением об установлении публичного сервитута.

Сведения о границах публичного сервитута прилагаются к решению об установлении публичного сервитута.

В случае, если подано ходатайство об установлении публичного сервитута в целях строительства или реконструкции инженерного сооружения, публичный сервитут устанавливается в целях размещения такого инженерного сооружения.

В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об установлении публичного сервитута орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, в отношении решения об установлении публичного сервитута обязан (пункт 7 статьи 39.43):

1. разместить на своем официальном сайте;
2. обеспечить опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа (муниципального района) по месту нахождения земельных участков, в отношении которых принято указанное решение;
3. направить копию правообладателям земельных участков, в отношении которых принято решение об установлении публичного сервитута;
4. направить копию в орган регистрации прав;
5. направить обладателю публичного сервитута:
 - копию решения об установлении публичного сервитута,
 - сведения о лицах, являющихся правообладателями земельных участков,
 - сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав (обременений прав) на земельные участки, способах связи с ними,
 - копии документов, подтверждающих права указанных лиц на земельные участки.





Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН.

Решение об установлении публичного сервитута может быть оспорено правообладателем земельного участка в суд до истечения тридцати дней со дня получения в соответствии с пунктом 8 статьи 39.47 ЗК РФ правообладателем земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута.

Публичный сервитут устанавливается на срок, указанный в ходатайстве об установлении публичного сервитута, с учетом положений пункта 7 статьи 23 ЗК РФ и следующих ограничений:

- от десяти до сорока девяти лет в целях, указанных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 39.37 ЗК РФ;
- на срок строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 2 статьи 39.37 ЗК РФ;
- на срок не более одного года в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 5 статьи 39.37 ЗК РФ.

В целях реконструкции инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, публичный сервитут может быть установлен по ходатайству правообладателя подлежащего реконструкции инженерного сооружения или лиц, указанных в статье 56.4 ЗК РФ.

После завершения реконструкции инженерного сооружения обладателем публичного сервитута становится правообладатель указанного инженерного сооружения.



При этом условия осуществления публичного сервитута не изменяются и внесение изменений в решение об установлении публичного сервитута не требуется.

Обладатель публичного сервитута вправе приступить к осуществлению публичного сервитута:

- **со дня заключения соглашения о его осуществлении**, если иное не предусмотрено статьей 39.47 ЗК РФ и пунктом 2 статьи 39.50 ЗК РФ, но не ранее дня внесения сведений о публичном сервитуте в ЕГРН;
- **после внесения платы за публичный сервитут** в соответствии с решением об установлении публичного сервитута, если публичный сервитут установлен в отношении земельных участков и (или) земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и (или) юридическим лицам.



Переход прав на инженерное сооружение, принадлежащее обладателю публичного сервитута и расположенное в границах публичного сервитута, влечет за собой переход публичного сервитута к новому собственнику инженерного сооружения.



Такой переход **НЕ** является основанием для изменения условий осуществления публичного сервитута.

Обладатель публичного сервитута вправе:

- ✓ отказаться от осуществления публичного сервитута в любое время, такой отказ не освобождает его от обязанностей, установленных пунктами 8 и 9 статьи 39.50.
- ✓ до окончания срока публичного сервитута обратиться с ходатайством об установлении публичного сервитута на новый срок.

+ Публичный сервитут, за исключением публичного сервитута, установленного в порядке, предусмотренном главой V.7 ЗК РФ, может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

+ В случае истечения срока публичного сервитута он считается прекращенным по истечении последнего дня последнего месяца срока публичного сервитута. Принятие решения о прекращении публичного сервитута в этом случае не требуется.

Юридические лица, право собственности, право хозяйственного ведения или право оперативного управления, которых на сооружения, которые в соответствии с ЗК РФ могут размещаться на земельном участке и (или) землях на основании публичного сервитута, возникло в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, до 1 сентября 2018 года и у которых отсутствуют права на земельный участок, на котором находятся такие сооружения,

вправе оформить публичный сервитут в порядке, установленном главой V.7 ЗК РФ, в целях размещения таких сооружений или приобрести соответствующий земельный участок в аренду до 1 января 2022 года.

Информация по вопросу включения в межевой/технический план согласия на обработку персональных данных

В соответствии с требованиями к подготовке технического/межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее **Требования**) соответственно, в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» межевого/технического плана приводятся сведения о заказчике кадастровых работ.

В отношении физического лица указывается:

- фамилия, имя, отчество (отчество указывается при наличии),
- страховой номер индивидуального лицевого счета (при его отсутствии — наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с федеральной информационной адресной системой).

В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица указывается:

- полное наименование,
- основной государственный регистрационный номер,
- идентификационный номер налогоплательщика.

В отношении иностранного юридического лица указывается:

- полное наименование,
- страна регистрации (инкорпорации).

В соответствии с Требованиями, в случае внесения в раздел «Общие сведения о кадастровых работах» сведений о физическом лице **в состав приложения межевого плана**

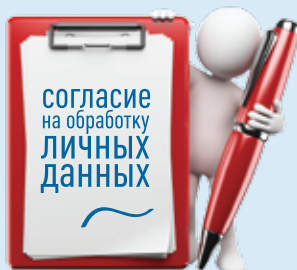
подлежит обязательному включению согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных,

в котором заказчик кадастровых работ (физическое лицо) подтверждает свое согласие на:

- ✓ обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу),
- ✓ обезличивание,
- ✓ блокирование,
- ✓ уничтожение персональных данных,

а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг),

- ✚ в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.



- Обращаем внимание, что в соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации государственная регистрация прав приостанавливаются по решению государственного регистратора в том числе в случае, если

форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

- Таким образом,
 - в случае отсутствия в приложении к межевому/техническому плану согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных,
 - органом регистрации прав будет принято решение о приостановлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости.



Во избежание приостановления государственного кадастрового учета, сообщаем о необходимости обязательного включения в состав приложения к межевому/техническому плану согласия заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных.



Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращение по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах охранных зон линий и сооружений связи и сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

В настоящее время в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) к зонам с особыми условиями использования территории (далее — ЗОУИТ) относится в том числе охранный зона линий и сооружений связи (пункт 7).

При этом в соответствии с Планом-графиком по подготовке проектов актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для реализации норм Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденным Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко 24 января 2019 г. за № 903п-П9,

Минкомсвязи России определено ответственным федеральным органом исполнительной власти за подготовку проекта постановления Правительства Российской Федерации об утверждении положения об охранной зоне линий и сооружений связи и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи» (предполагаемый срок принятия акта — 1 августа 2019 г.).

До утверждения Правительством Российской Федерации положения о ЗОУИТ соответствующего вида в соответствии со статьей 106 ЗК РФ

решение об установлении такой зоны принимается или ее установление путем согласования границ осуществляется в соответствии с требованиями статьи 106 ЗК РФ в порядке, установленном до дня официального опубликования Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон 342-ФЗ) Правительством Российской Федерации для ЗОУИТ соответствующего вида.

КонсультантПлюс: примечание

В тексте документа, видимо, допущена опечатка: Федеральный закон № 126-ФЗ имеет дату 07.07.2003, а не 07.07.2013.



Согласно пункту 3 части 8 статьи 26 Закона № 342-ФЗ до 1 января 2022 г. ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ, в том числе нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа

государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ.

С учетом положений ЗК РФ, Закона № 342-ФЗ, Закона № 126-ФЗ и Правил, по мнению Департамента недвижимости, до 1 января 2022 г. **при отсутствии в ЕГРН сведений о границах охранных зон линий и сооружений связи следует руководствоваться:**

- **частью 12 статьи 26 Закона № 342-ФЗ**, в соответствии с которой правообладатель зданий, сооружений, в связи с размещением которых до дня официального опубликования указанного закона установлена ЗОУИТ, вправе направить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и представление сведений, содержащихся в ЕГРН, документы, необходимые для внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН, в целях обеспечения внесения данных сведений в ЕГРН;
- **пунктом 11 статьи 106 ЗК РФ**, наделяющим вышеуказанного правообладателя зданий, сооружений правом на подготовку сведений о границах ЗОУИТ (графическое описание местоположения границ зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН).

Заместитель директора
Департамента недвижимости
28.03.2019

..... А.В. Трифонов



Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее — Департамент недвижимости), рассмотрев совместно с Росреестром обращение <...>, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, в пределах установленной компетенции, а также с учетом имеющейся в обращении информации, полагаем возможным отметить следующее.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ) при образовании земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее — Схема расположения) подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений.
- + Пунктом 10 статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ установлены случаи, когда согласование Схемы расположения не требуется при образовании земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности, в частности, в случаях образования земельного участка, расположенного в границах населенного пункта.

Из приложенных к обращению документов усматривается, что границы населенного пункта установлены и образуемые земельные участки относятся к категории земель — земли населенных пунктов.



С учетом изложенного, представляется, что **согласование Схемы расположения с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений, в рассматриваемом случае не требуется.**

2. **Круг лиц, которые вправе обращаться в орган регистрации прав с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, определен статьей 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ), а также иными положениями Закона № 218-ФЗ, устанавливающими особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.**
- +** В соответствии с частью 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ в случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане.

- В соответствии с частью 14 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, если в отношении земельного участка, образуемого из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, подано заявление о государственном кадастровом учете без заявления:
 - о государственной регистрации права собственности РФ,
 - права собственности субъекта РФ,
 - права муниципальной собственности,
 - права частной собственности,

органом регистрации прав одновременно с государственным кадастровым учетом осуществляется внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведений об органе, уполномоченном в соответствии с Законом № 137-ФЗ на распоряжение таким земельным участком.

- В соответствии с пунктами 5, 6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом; иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

- + В настоящее время осуществление государственного кадастрового учета возможно по заявлению кадастрового инженера в случае, предусмотренном подпунктом 5 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому государственный кадастровый учет и государственная регистрация права государственной или муниципальной собственности земельного участка, образованного в целях подготовки и организации аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка, могут быть осуществлены на основании заявления кадастрового инженера.

Полномочия иного лица обращаться с заявлением на осуществление государственного кадастрового учета также должны быть определены федеральным законом.

Пунктом 18 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в решении об утверждении схемы расположения земельного участка указывается на право гражданина или юридического лица, обратившихся с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка,

на обращение без доверенности с заявлением о государственном кадастровом учете образуемого земельного участка,

и о государственной регистрации права собственности РФ,

права собственности субъекта Российской Федерации

или права муниципальной собственности на образуемый земельный участок.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, указанных в частях 1-3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом (часть 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).

Исходя из положений вышеуказанных норм закона, в рассматриваемом случае с заявлением на осуществление государственного кадастрового учета вправе обратиться уполномоченный орган, определяемый в соответствии с положениями Закона № 137-ФЗ, либо гражданин или юридическое лицо, обратившиеся с заявлением об утверждении Схемы расположения земельного участка, в случае указания на них в решении об утверждении такой Схемы расположения. Полномочия представителя юридического лица при этом должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью (часть 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).

Дополнительно сообщаем, что Минэкономразвития России законодательством НЕ уполномочено принимать решения:

- о законности (незаконности) действий по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, государственной регистрации прав на них,
- признавать недействительным проведенный государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав,
- давать территориальным органам Росреестра и подведомственному ему учреждению указания об отмене принятых решений о государственной регистрации прав, государственном кадастровом учете,
- а также давать оценку принятым решениям, в том числе о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Приостановление и отказ в осуществлении учетно-регистрационных действий могут быть обжалованы в административном и судебном порядке (статьи 26 и 29 Закона N 218-ФЗ).

Одновременно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

..... Э. У. Галишин



Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности.

Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ):

недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс, представляющий собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь, и такие здания, сооружения и иные вещи:

- либо неразрывно связаны физически или технологически, в том числе линейные объекты (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие);
- либо расположены на одном земельном участке;
- к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Согласно пункту 1 статьи 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

В этой связи процедура раздела, выдела объектов недвижимости из состава единого недвижимого комплекса законодательством Российской Федерации не предусмотрена.

Учитывая изложенное, необходимо обратить внимание, что принимая решение об объединении нескольких объектов недвижимости в единый недвижимый комплекс, правообладателю таких объектов недвижимости следует учитывать, что к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах, и соответственно, правовые последствия принятия такого решения.

Вместе с тем по существу поставленных вопросов отмечаем, что согласно части 1 статьи 46 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о недвижимости) государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются:

- в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса;

- в связи с объединением нескольких указанных в статье 133.1 ГК РФ объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника.

Учитывая изложенное, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав могут быть осуществлены в том числе в отношении единого недвижимого комплекса, представляющего собой совокупность нескольких объединенных единым назначением и (или) расположенных на одном земельном участке зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН.

При этом обращаем внимание, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом о недвижимости (пункт 19 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости).

- ✚ Таким образом, действующим законодательством государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в порядке, установленном Законом о недвижимости, на объекты, не являющиеся объектами недвижимости, не предусмотрена.
- ✚ В этой связи, принимая также во внимание положение пункта 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому навесы являются некапитальными строениями, сооружениями, полагаем,

что сведения об описываемом в обращении сооружении «навес» не подлежат внесению в ЕРГН и отражению в едином недвижимом комплексе.

1. В соответствии с пунктами 20, 50 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее — Требования):
 - сведения о едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении входящих в состав такого единого недвижимого комплекса зданий, сооружений на земельном участке их площади и площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого единого недвижимого комплекса, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона о недвижимости;
 - в случае подготовки технического плана единого недвижимого комплекса в разделе «Заключение кадастрового инженера» такого технического плана указываются сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс, в том числе в случаях, если единый недвижимый комплекс является таковым, поскольку совокупность составляющих его объединенных единым назначением зданий, сооружений неразрывно связана технологически, указываются сведения о содержании такой технологической связи.

Таким образом, в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 статьи 46 Закона о недвижимости, технический план, необходимый для постановки на государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса:

- ✓ может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем зданий, сооружений, государственный кадастровый учет которых ранее был осуществлен в ЕРГН

(пункт 2 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости и составе содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953);

- ✓ должен содержать в разделе «Заключение кадастрового инженера» сведения, характеризующие единый недвижимый комплекс (при этом сведения о содержании технологической связи объединенных единым назначением зданий, сооружений ввиду ее отсутствия не указываются).

Состав сведений о едином недвижимом комплексе, подлежащих внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН, установлен статьей 8 Закона о недвижимости, пунктом 41 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее — Порядок).

Внесение в реестр недвижимости ЕГРН, а также указание в техническом плане, необходимом для постановки на государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса, «сведений об основной характеристике ЕНК и его координатах» действующими нормативными правовыми актами, в том числе Законом о недвижимости, Порядком, Требованиями не предусмотрено.

Особенности подготовки технического плана в отношении единого недвижимого комплекса определены также абзацем девятым пункта 16, пунктом 33, абзацем десятым пункта 34 Требований.

Заместитель директора
Департамента недвижимости Э. У. Галишин

Полезно знать каждому

В соответствии с Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» **член саморегулируемой организации обязан**

уведомлять саморегулируемую организацию о наступлении любых событий, влекущих за собой изменение информации, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации,

в течение трех рабочих дней со дня, следующего за днем наступления таких событий. (п. 7 ст. 7.1.)

В соответствии с Федеральным закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» **кадастровый инженер обязан предоставлять саморегулируемой организации кадастровых инженеров информацию о:**

- **юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор,** в том числе его наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номера контактных телефонов,
- **а также о любых изменениях этой информации** в течение десяти рабочих дней с даты заключения трудового договора и (или) внесения изменений в трудовой договор.



На официальном сайте Ассоциации в разделе «членам Ассоциации» размещена форма Уведомления об изменении сведений о кадастровом инженере, которую необходимо заполнить, подписать и совместно с подтверждающими изменения документами, направить на электронную почту СРО с обязательным досылком почтой РФ.



Помощь кадастровым инженерам!



1. Предварительная проверка документов по вопросу целесообразности обращения в апелляционную комиссию, созданную при Управлении Росреестра для обжалования решений о приостановлении.
2. Предварительная проверка документов по вопросу целесообразности обращения в судебные органы для обжалования решений органа кадастрового учета.

Для этого необходимо на электронную почту направить заявление о несогласии с решением органа регистрации прав, решение о приостановлении (отказе) и документы, на основании которых было оно получено.

Более подробная информация и форма заявления размещена на сайте Ассоциации в разделе «Членам Ассоциации».

3. **Методическая помощь в решении частных случаев.**
Если у Вас есть проблемный вопрос относительно осуществления кадастровой деятельности вы всегда можете написать нам его на электронную почту или просто позвонить по телефону.
4. На официальном сайте Ассоциации размещен электронный справочник, в котором выложены разъяснительные письма Минэкономразвития и Росреестра.

Справочник постоянно дополняется новыми разъяснениями норм законодательства. Также с 2019 года там будут размещаться письма, в том числе регионального уровня.

5. В случае, если проблему невозможно решить на региональном уровне, Ассоциация по Вашим обращениям направляет запросы разъяснений в Минэкономразвития и Росреестр (центральный аппарат).

Содержание

Изменения законодательства в сфере кадастрового учета.....	2
ИЖС или Садовый дом.....	4
Снос объектов капитального строительства.....	16
Привлечение после 1 июня 2019 года средств дольщиков без использования счетов эскроу.....	20
Приказ от 16 апреля 2019 г. № П/0149.....	26
Приложение к приказу.....	28
Коды субъектов Российской Федерации.....	37
Изменения в Земельном кодексе РФ.....	45
Установление публичного сервитута в отдельных целях.....	48
Информация по вопросу включения в межевой/технический план согласия на обработку персональных данных.....	57
Разъяснительные письма.....	60
Первое письмо.....	60
Второе письмо.....	63
Третье письмо.....	68
Полезно знать каждому.....	73



Ассоциация СРО «БОКИ»

РФ, 190103, Санкт-Петербург,
Рижский пр., д. 3, лит. Б

(812) 251-31-01, info@sroboki.ru

www.sroboki.ru