



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

ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ

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

**1. Информационное письмо Росреестра от 20.07.2021 № 18-02191/21
«О порядке осуществления кадастровой деятельности».**

Управление кадастровых работ и землеустройства Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии направляет информацию, касающуюся изменений порядка осуществления кадастровой деятельности в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 120-ФЗ), в целях доведения до сведения кадастровых инженеров.

I. Изменения, внесенные Законом № 120-ФЗ в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ).

1. В пункте 9 части 2 статьи 29.1 и части 5 статьи 33 Закона № 221-ФЗ исключена обязанность кадастрового инженера по предоставлению в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ.

2. Уточнены случаи, являющиеся основанием для исключения кадастровых инженеров из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, предусмотренные частью 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ, в том числе:

из трехлетнего срока неосуществления кадастровым инженером кадастровой деятельности, предусмотренного пунктом 7 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ, исключен период нахождения кадастрового инженера в отпуске по беременности и родам, в отпуске по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет;

исключен предусмотренный пунктом 8 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ случай «за непредставление кадастровым инженером в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков».

3. Пунктом 2 части 1 статьи 31, частью 1 статьи 33 Закона № 221-ФЗ установлена возможность для кадастрового инженера осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора в качестве работника федерального государственного бюджетного учреждения, подведомственного органу регистрации прав.

4. С 28.10.2021 пунктом 8 статьи 13 Закона № 120-ФЗ устанавливается возможность проведения согласования местоположения границ в индивидуальном порядке в электронном виде при условии наличия усиленной квалифицированной электронной подписи у всех заинтересованных лиц - участников согласования местоположения границ

определенного земельного участка, включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется (часть 7 статьи 39 Закона № 221-ФЗ).

5. Подпунктом «б» пункта 7 статьи 13 Закона № 120-ФЗ статья 36 Закона № 221-ФЗ дополнена частью 2.1, которой установлена возможность обращения кадастровых инженеров в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета без доверенности и установлены случаи, при которых договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера представлять в орган регистрации прав без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

II. Изменения, внесенные Законом № 120-ФЗ в Закон № 218-ФЗ.

1. С 01.01.2023 вступает в силу пункт 19 статьи 1 Закона 120-ФЗ, который вносит в статью 20 Закона 218-ФЗ соответствующие изменения и устанавливает использование кадастровым инженером электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» без взимания платы, за исключением случаев использования указанного сервиса в целях помещения на временное хранение в электронное хранилище межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, карты (плана) объекта землеустройства, подготовленных кадастровым инженером:

межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории, карта (план) объекта землеустройства из электронного хранилища могут быть получены в электронной форме бесплатно изготовившим такие документы кадастровым инженером посредством использования электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» в установленном органом нормативно-правового регулирования порядке;

кадастровый инженер посредством использования электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» будет вправе направлять запросы о предоставлении сведений и информации, необходимых для выполнения им кадастровых работ, в государственные информационные системы, содержащие сведения, которые могут быть получены с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия.

2. Предусмотрено утверждение органом нормативно-правового регулирования перечня критериев, по которым с 01.01.2023 будет осуществляться предварительная автоматизированная проверка кадастровым инженером межевых планов, технических планов, актов обследования, карт-планов территорий, карт (планов) объектов землеустройства, подготовленных кадастровым инженером.

3. В целях повышения информированности кадастровых инженеров о решениях, принятых органом регистрации прав на основании подготовленных ими документов, изменениями, внесенными Законом № 120-ФЗ в часть 5 статьи 20 Закона № 218-ФЗ, предусматривается, что

орган регистрации прав с 01.01.2023 должен будет уведомлять кадастровых инженеров посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» в случае:

1) приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо государственного кадастрового учета, если решение о таком приостановлении принято органом регистрации прав по результатам рассмотрения документов, подготовленных кадастровым инженером, в том числе в связи с созданием или реконструкцией объекта недвижимости, на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос» в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ;

2) выявления ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, содержащейся в подготовленных кадастровым инженером межевом плане, техническом плане, акте обследования или карте-плане территории, воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости.

Врио начальника Управления
кадастровых работ и землеустройства
Д.А.ГУДКОВ

2. Информационное письмо Росреестра от 20.07.2021 № 14-10575/21@ «О проведении собрания о согласовании о местоположении границ земельного участка».

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо, сообщает следующее.

Частью 16.3 статьи 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) установлено, что в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведений об адресах правообладателей объектов недвижимости в качестве адреса правообладателя объекта недвижимости вносятся в ЕГРН и предоставляются по запросу о предоставлении сведений адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, указанные в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если заявителем являлось лицо, чье право на земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение или машино-место зарегистрировано, либо лицо, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение указанного объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 54 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (далее - Порядок), в отношении физических и юридических лиц, органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления в сведениях о правообладателях также указываются адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым с ними осуществляется связь, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Законом № 218-ФЗ и Порядком не предусмотрено внесение в ЕГРН сведений об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания физических лиц.

Согласно части 8 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) в случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, по которым осуществляется связь с лицом, право которого на объект недвижимости зарегистрировано, а также с лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРН в соответствии с пунктом 7 части 3 статьи 9 Закона № 218-ФЗ, с уведомлением о вручении (при наличии таких сведений в ЕГРН) либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования;

опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в том числе в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположении границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения.

Таким образом, в случае, если по запросу кадастрового инженера в соответствии с частями 16.2, 16.3 статьи 62 Закона № 218-ФЗ им была получена выписка из ЕГРН, не содержащая сведения об адресе правообладателя земельного участка (в том числе об адресе электронной почты, почтовом адресе, указанном в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав), извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ может быть им опубликовано по правилам части 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

И.о. начальника Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
И.В.ДОМРАЧЕВА

3. Информационное письмо Росреестра 30.07.2021 №14-5897-ГЕ/21 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета изменений в связи с реконструкцией частей линейных объектов.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

30.07.2021 № 14-5897-ГЕ/21

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями, касающимися осуществления государственного кадастрового учета изменений в связи с реконструкцией частей линейных объектов, сообщает.

С 29.06.2021 вступил в силу Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (далее – Порядок), согласно пункту 32 которого в реестре объектов недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) при описании местоположения сооружения указываются в том числе список координат характерных точек контура сооружения (значения координат характерных точек контура сооружения в метрах с округлением до 0,01 метра с указанием системы координат, метода и погрешности определения координат); в случае реконструкции, в том числе переноса части сооружения, являющегося линейным объектом, в связи с изъятием земельных участков, на которых оно ранее располагалось, для государственных или муниципальных нужд или сноса его части (участка) допускается указание списка координат характерных точек контура указанной части (участка) линейного объекта.

В связи с данным положением Порядка полагаем, что:

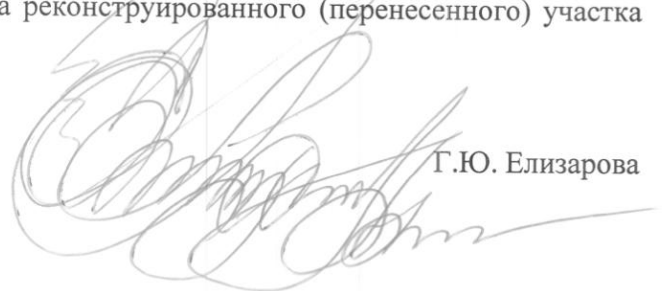
1) при отсутствии в ЕГРН сведений о контуре линейного объекта в техническом плане линейного объекта (всего объекта) в случае реконструкции, в том числе переноса части такого объекта, могут быть указаны сведения только об описании местоположения (списка координат характерных точек контура (контуров) в отношении реконструированного (перенесенного) участка линейного

объекта с отражением при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана информации о том, что описание местоположения линейного объекта определено только в отношении его реконструированного (перенесенного) участка;

в раздел «дополнительные сведения» федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ФГИС ЕГРН) необходимо внести информацию о том, что в отношении сооружения содержатся сведения о координатах характерных точек контура (контуров) только в отношении реконструированного (перенесенного) участка линейного сооружения;

до соответствующей доработки ФГИС ЕГРН в целях предоставления корректных сведений, содержащихся в ЕГРН, необходимо подготавливать комбинированным способом корректную выписку из ЕГРН об объекте недвижимости с указанием в ее реквизите «Особые отметки» информации из соответствующей вкладки ФГИС ЕГРН, что сведения о координатах характерных точек контура (контуров) содержатся только в отношении реконструированного (перенесенного) участка линейного сооружения;

2) если же контур линейного сооружения установлен и сведения о координатах характерных точек контура такого сооружения содержатся в ЕГРН, до соответствующей доработки ФГИС ЕГРН, а также изменения XML-схемы, используемой для подготовки технического плана сооружения в форме электронного документа, в техническом плане должны содержаться сведения обо всех координатах характерных точек контура линейного сооружения с учетом определенных координат контура реконструированного (перенесенного) участка линейного объекта.



Г.Ю. Елизарова

4. Информационное письмо Росреестра от 04.08.2021 №13/1-5963-АБ/21 о вступлении в силу приказа Росреестра от 04.09.2020 №П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**
Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел.: (495) 917-15-24, факс: (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

04.08.2021 13/1-5963-АБ/21

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и кадастру
Республики Крым

Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

Для сведения и учета в работе сообщаю, что 10.08.2021 вступают в силу приказ Минэкономразвития России от 07.06.2021 № 310 «О признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России и отдельных положений приказов Минэкономразвития России в сфере предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» и приказ Минэкономразвития России от 07.06.2021 № 311 «О признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России и отдельных положений приказов Минэкономразвития России в сфере предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Одновременно вступает в силу приказ Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Также сообщаю о необходимости уведомления в соответствии с частью 3.2 статьи 17 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» территориальными органами Росреестра многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, находящихся на подведомственной территории, о вступлении в силу указанных выше нормативных правовых актов

Н.В. Шестакова
☎ (495) 983 40 40 (доб. 3462)



А.И. Бутовецкий

5. Информационное письмо Росреестра от 28.07.2021 №13/1-5758-АБ/21 о применении законодательства в связи с вступлением в силу отдельных положений Федерального закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ.

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

По списку рассылки

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

28.07.2021 № **13/1-5758-АБ/21**

на № _____ от _____

Об применении законодательства
в связи с вступлением в силу
отдельных положений Федерального
закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ

В связи с обращениями территориальных органов Росреестра, кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров по вопросам, возникающим при применении положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), действующих с 12.07.2021 в редакции отдельных положений Федерального закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Росреестр сообщает.

1. Согласно изменениям, внесенным в части 8 – 10 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ:

представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения, объекта незавершенного строительства помещения, машино-места проектной документации и (или) иной указанной в части 8 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ документации (копий такой документации) или проекта перепланировки помещений в многоквартирном доме (копии такого проекта) (далее – проект перепланировки) не осуществляется;

сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой

технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений;

в техническом плане указываются сведения о такой документации.

Кроме этого, в соответствии с пунктами 61 и 61.1 части 1 статьи 26, частями 13 и 14 статьи 40 Федерального закона № 218-ФЗ:

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объекты капитального строительства или помещения приостанавливаются в случае, если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, *отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство*, или в результате строительства или реконструкции протяженность линейного объекта (при условии, что основной характеристикой такого объекта является протяженность), указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, техническом плане, *отличается от протяженности, указанной в разрешении на строительство, более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство*;

в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

1) *разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию* (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию);

2) *акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме* (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки);

сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Федерального закона № 218-ФЗ, исключительно в отношении площади

объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

Таким образом, с учетом внесенных изменений Федеральным законом № 218-ФЗ не предусмотрена проверка органом регистрации прав сведений, содержащихся в техническом плане, на предмет их соответствия аналогичным сведениям в проектной или исполнительной документации, а также проекте перепланировки.

В настоящее время Росреестром осуществляется разработка проекта приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», в котором будут учтены в том числе указанные выше изменения, и до вступления в силу этого приказа положения приказа Минэкономразвития России от 18.12.2021 № 953 применяются в части, не противоречащей действующим нормам Федерального закона № 218-ФЗ.

Вместе с тем необходимо отметить, что форма технического плана, требования к его подготовке и состав содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2021 № 953 (далее соответственно – Форма техплана, Требования № 953), не препятствуют реализации указанных положений Федерального закона № 218-ФЗ.

Исходя из положений пунктов 19 и 20 Требованиям № 953, в приложение к техническому плану включаются копии документов, на основании которых сведения внесены в технический план.

С учетом внесенных в Федеральный закон № 218-ФЗ изменений при подготовке технического плана используются проектная документация, исполнительная документация или проект перепланировки, однако копии указанных документов в приложение к техническому плану не включаются, реквизиты указанных документации или проекта перепланировки приводятся в разделе «Исходные данные» технического плана, объем вносимых в технический план на основании указанных проектной и исполнительной документации или проекта перепланировки сведений определяется Formой техплана и Требованиями № 953.

Также в разделе «Исходные данные» технического плана указываются реквизиты разрешения на строительство (если возведение объекта капитального строительства осуществляется на основании такого разрешения),

копия разрешения на строительство включается в приложение к техническому плану.

Вместе с тем если до вступления в силу приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» технический план подготовлен для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и является приложением к этому разрешению, но в техническом плане не приведены указанные сведения о разрешении на строительство и в приложении отсутствует копия разрешения на строительство, данные обстоятельства не являются причиной приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В этом случае орган регистрации прав в соответствии с частью 10 статьи 29 Федерального закона № 218-ФЗ для осуществления проверок, предусмотренных пунктами 61 и 61.1 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ, направляет межведомственный запрос в орган, выдавший разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (согласно форме разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, утвержденной приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр, в этом разрешении в соответствии со сведениями, содержащимися в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, подлежат указанию сведения о реквизитах (дата, номер) разрешения на строительство и наименование органа, выдавшего разрешение на строительство). В зависимости от наличия или отсутствия ответа органа, выдавшего разрешения, а также содержания такого ответа на межведомственный запрос органа регистрации прав учетно-регистрационные действия при наличии соответствующих оснований могут быть приостановлены в соответствии с пунктами 9, 10 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ.

2. Согласно части 6 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении *линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (13.07.2015)*, сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или)

исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Обращаем внимание на то, что указанные положения статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ могут применяться только в отношении определенной группы линейных объектов, а именно, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015.

С учетом положений части 5 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ, согласно которой в случае если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости, сведения о линейном сооружении (за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке) указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана линейных объектов, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015, используются сведения как разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, так и сведения проектной и (или) исполнительной документации. В приложение к техническому плану включаются копии только разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

В рассматриваемом случае в отличие от общих правил, установленных статьей 24 Федерального закона № 218-ФЗ, исполнительная документация может применяться кадастровым инженером не только для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (земельных участках), но и для указания в техническом плане иных характеристик такого сооружения, в частности протяженности линейного сооружения.

Также обращаем внимание на то, что в отношении таких линейных сооружений допускается применение исполнительной документации не только совместно с проектной документацией, но и в отсутствие проектной документации, технический план такого линейного сооружения может быть подготовлен на основании только исполнительной документации, разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Параметры (характеристики) линейного объекта, включая его протяженность, указываются в реквизите «б. Краткие проектные

характеристики линейного объекта» формы разрешения на строительство, утвержденной приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр, с учетом показателей, содержащихся в утвержденной проектной документации на основании положительного заключения экспертизы проектной документации. Таким образом, протяженность линейного объекта, указанная в проектной документации, указывается в разрешении на строительство.

Согласно части 6 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ несоответствие параметров введенного в эксплуатацию до 13.07.2015 линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не является препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Учитывая изложенное, полагаем, что в рамках реализации положений части 6 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации, исполнительной документации, разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, не является препятствием для подготовки технического плана, а также причиной приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой объект недвижимости. В рассматриваемом случае в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в техническом плане.

Прошу территориальные органы Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра довести изложенную выше позицию до государственных регистраторов прав.



А.И. Бутовецкий

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

1. Елена Мартынова: жители 72 регионов России могут оформить электронную ипотеку за сутки в рамках проекта Росреестра.

В проект «Электронная ипотека за один день» уже вовлечены 72 региона России, сообщила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова в ходе третьего заседания межрегиональной рабочей группы по цифровой трансформации ведомства (МРГ).

«Регистрация ипотечных сделок находится на особом контроле у руководителя ведомства. Во взаимодействии с кредитными организациями мы реализуем проект, который позволяет людям получать право собственности на недвижимость практически на следующий день после обращения в банк. В апреле 2021 года в проекте участвовало 26 регионов, сейчас в него вовлечены уже 72 региона. До конца 2021 года услуга будет доступна во всех 85 субъектах РФ. Для нас важно обеспечить максимальный переход на электронный формат оказания услуг – для граждан это значительно удобнее и быстрее», – рассказала Елена Мартынова.

Как подчеркнула заместитель руководителя ведомства, за год команда по цифровой трансформации Росреестра выросла в три раза: *«Как и планировали, мы расширили команду цифровой трансформации до охвата специалистов во всех субъектах Российской Федерации. В состав МРГ в апреле 2021 года входило 60 человек, сейчас 190 сотрудников территориальных органов Росреестра и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по всей стране обмениваются лучшими практиками, разрабатывают и внедряют проекты, которые повышают качество услуг и оптимизируют бизнес-процессы».*



Межрегиональная рабочая группа по цифровой трансформации 2021



Проведено **3** заседания
межрегиональной рабочей группы
по цифровой трансформации



Рассмотрено **178** лучших практик



Состав МРГ увеличился в **3** раза
до **190** человек



Проводится анализ по **4** направлениям
лучших практик для масштабирования
в регионах



Во всех **85** субъектах РФ определены
руководители по цифровой
трансформации Росреестра



59 регионов представили предложения
по мероприятиям для их включения
в Концепцию развития взаимодействия



В ходе совещания заместитель руководителя Управления Росреестра по Калининградской области Александр Сабодашев рассказал о разработке программного обеспечения для автоматизации государственных услуг Росреестра.

«Для реализации учета и контроля движения учетно-регистрационных дел разработано ПО. Оно дает возможность оптимизировать механизмы поиска, хранения и отслеживания обращений на любом этапе, определить нагрузку на регистраторов и результативность работы специалистов. Программное обеспечение позволило уйти от большей части ручной работы, избежать ошибок на этапе ввода данных и оптимизировать деятельность», - отметил эксперт.

На заседании МРГ был представлен проект по автоматизации предоставления сведений из государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства (ГФДЗ). Более 20 территориальных органов Росреестра уже усовершенствовали данный процесс.

О веб-сервисах ГФДЗ рассказал начальник отдела эксплуатации информационных систем, технических средств и каналов связи Управления Росреестра по Новгородской области Юрий Смирнов.

«Росреестр является хранителем огромного массива данных. Только в Новгородской области ГФДЗ насчитывает более 180 тысяч единиц хранения, по всей стране – 21 миллион документов. Веб-сервис «Система ведения ГФДЗ» - эффективный инструмент для структурирования и выдачи нужной информации в цифровом формате. Такая форма работы положительно сказывается на качестве и скорости оказания государственных услуг - получать сведения возможно независимо от места нахождения бумажного оригинала», - сообщил Юрий Смирнов.

Руководитель Управления по Пермскому краю Лариса Аржевитина рассказала об активной работе региона по внедрению лучшей практики Алтайского края по геокодированию и оцифровке ГФДЗ.

Ранее в рамках второго заседания МРГ опытом реализации проекта «Мини-ЕГРН – система контроля качества оказания государственных услуг Росреестра» поделилась заместитель руководителя Управления Росреестра по Свердловской области Юлия Иванова. Внедрение технологии позволило Управлению ускорить сроки рассмотрения заявлений и отправки документов, а также проанализировать причины доработки документов, которые не позволяют принять решение в короткие сроки.

Начальник отдела информационных технологий филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми Олег Кузнецов выступил с докладом об автоматизация типовых операций в ФГИС ЕГРН. Свои проекты представили Новосибирская, Иркутская и Тюменская области.

В завершении заседания специалисты обсудили концепцию развития взаимодействия в рамках МРГ, которая включает в себя организацию единого информационного пространства участников рабочей группы, выявление и внедрение лучших практик и повышение квалификации по профильным направлениям деятельности. Так, с 28 июня по 9 июля текущего

года более 60 сотрудников принимают участие в образовательной программе «Цифровые технологии в государственном управлении» университета Иннополис.

2. Цифровая экосистема Росреестра: итоги на рынке новостроек.

С 2017 года цифровые сервисы Росреестра активно используются кредитными организациями и крупными компаниями-застройщиками. С каждым годом, особенно в период ограничительных мер, востребованность удалённой подачи документов растёт.

На территории Новосибирской области наблюдается развитие электронной регистрации договоров участия в долевом строительстве. В настоящее время в регионе 40% сделок на первичном рынке недвижимости регистрируются в электронном виде. К концу 2021 года в региональном Росреестре ожидается увеличение доли электронных услуг.

В процессе получения услуг всегда важны удобство, простота и скорость исполнения, поэтому электронная регистрация доказала свою эффективность и выгоду как для граждан так и для бизнеса.

3. Жители Новосибирской области берут ипотеку под 3% годовых и ниже.

С 2020 года в России действует государственная программа льготного кредитования – Сельская ипотека, в рамках которой граждане могут получить кредит по процентной ставке от 0,1 до 3% годовых.

Максимальная сумма кредита зависит от региона и составляет от 3 млн. до 5 млн. рублей, а максимальный срок кредитования – 25 лет. В связи с востребованностью льготного кредитования срок действия Сельской ипотеки продлен до 2025 года.

По условиям госпрограммы кредитные средства можно направить на строительство или покупку готового жилья и на погашение кредита, взятого после 1 января 2020 года.

«В нашем регионе более 1200 семей улучшили свои жилищные условия с начала действия программы льготного кредитования, а наше ведомство, в свою очередь, для поддержки реализации программы сократило срок регистрации таких сделок до 2 рабочих дней», – сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова.

4. 40% объектов недвижимости не имеют связи с земельными участками, на которых они расположены.

Связь объектов капитального строительства с земельными участками – это наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого расположен жилой дом, здание, сооружение, объект незавершенного строительства.

Чаще всего вопрос привязки объектов недвижимости возникает при их оформлении. Например, такие сведения могут потребовать в банке при

получении ипотеки, в различные службы при подведении коммуникаций к дому.

Если объект не привязан к земельному участку, то это может повлиять на определение его кадастровой стоимости при проведении очередной кадастровой оценки.

На территории Новосибирской области более 60% объектов капитального строительства имеют связь с земельными участками, на которых они расположены. Местоположение остальных объектов на земельных участках не установлено.

Как понять, что объект привязан к земле? Если в технических документах на объект недвижимости (дом, здание, строение, сооружение) или в выписке из ЕГРН указан кадастровый номер земельного участка, значит привязка есть.

Для получения выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости можно использовать специальный сервис «Электронные услуги и сервисы» - «Получение сведений из ЕГРН» на сайте Росреестра или обратиться в МФЦ.

Привязка объекта капитального строительства к земельному участку позволит собственнику быть уверенным, что границы строения не выходят за пределы участка, исключить споры с соседями.

Внести в ЕГРН сведения о местоположении границ объектов капитального строительства возможно только на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером.

В процессе подготовки технического плана кадастровый инженер определит (уточнит) местоположение объекта капитального строительства на земельном участке, в техническом плане будет указан кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства. Таким образом, связь между земельным участком и строением будет установлена.

Связь между участком и объектом капитального строительства также может быть установлена и при уточнении сведений о местоположении границ земельного участка.

Для внесения сведений о связи объекта недвижимости с земельным участком в ЕГРН собственнику объекта недвижимости можно обратиться в центры и офисы государственных и муниципальных услуг «Мои документы» Новосибирской области (МФЦ). Адреса и время работы центров и офисов МФЦ указаны на сайте (телефон для справок 052).

5. Росреестр: за I полугодие 2021 года количество зарегистрированных ДДУ выросло на 51%.

По итогам первого полугодия 2021 года Росреестр демонстрирует устойчивую динамику учетно-регистрационных действий по целому ряду показателей.

«Росреестр в интересах граждан и участников рынка работает над повышением качества предоставления услуг, перехода на электронный

формат взаимодействия. В сравнении с началом 2020 года мы видим кратный рост заявлений на регистрацию недвижимости в электронном виде. Количество заявлений на учетно-регистрационные действия в электронном виде увеличилось в 2 раза до 39% в июле 2021 года, по ипотеке – более чем в пять раз (50%), по заявлениям на регистрацию ДДУ – в три раза (55%). Для наших клиентов процесс получения услуг должен быть простым и удобным», - отметила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова, курирующая цифровую трансформацию ведомства.

Количество зарегистрированных договоров в долевом участии (ДДУ) за шесть месяцев составило 422,5 тыс. Это на 51% больше, чем за аналогичный период прошлого года (279,2 тыс.). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

Показатель по зарегистрированным ипотечным сделкам* за шесть месяцев составил 1,8 млн. Это на 41,5% больше, чем за первое полугодие 2020 года. Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

"На рынке жилой недвижимости в Москве первое полугодие завершилось показательным числом ипотечных сделок, преодолев порог в 60 тыс. регистраций. Это первый случай за все годы статистических наблюдений, когда в первые шесть месяцев года достигнут такой внушительный объем. Предыдущий максимум за аналогичный период нами фиксировался в 2019 году - более 42 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования", - сообщил руководитель управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

Спрос на вторичном рынке недвижимости по итогам первого полугодия вырос на 35,4%. Здесь количество зарегистрированных сделок составило 1,9 млн. За аналогичный период 2020 года зарегистрировано 1,4 млн вещных прав на жилые помещения по договорам купли-продажи (мены). На вторичном рынке недвижимости сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

В рамках комплексной работы по оптимизации бизнес-процесса оказания услуг и модернизации сервисов планируется до конца 2021 года достигнуть доли электронной ипотеки в 60%, а срок регистрации электронной ипотеки сократить до одного дня.

Статистика учетно-регистрационных действий за июнь 2021 года также демонстрирует положительную динамику. Количество зарегистрированных ДДУ составило 78,9 тыс. Это на 58% больше, чем в июне годом ранее. Показатель по ипотечным сделкам – 319,5 тыс. (на 26% больше). Количество сделок на вторичном рынке за прошедший месяц выросло на 35% и составило 366,8 тыс.

В мае ведомством запущен онлайн-сервис по аналитике рынка недвижимости. С его помощью можно получить информацию о количестве сделок с недвижимостью в субъектах Российской Федерации и федеральных округах. Сведения доступны поквартально, а также в целом за год.

**Общее количество регистрационных записей об ипотеке объектов недвижимого имущества (земельных участков, зданий и помещений жилого и нежилого назначения, сооружений, машино-мест и других), возникшей как на основании договора, так и на основании закона.*

6. ФАС обязала АУ РК «Комиинформ» прекратить рекламу сайтов-двойников Росреестра.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по итогам обращения Росреестра выдала АУ РК «Комиинформ» предписание о прекращении нарушения законодательства в связи с рекламой сайтов-двойников, предлагающих онлайн-услуги по предоставлению сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

«Согласно российскому законодательству, оказание таких государственных услуг отнесено исключительно к компетенции Росреестра, а возможность перепродажи государственных услуг через посредников не предусмотрена», – говорится в сообщении регионального управления ФАС.

Росреестр проводит комплексную работу по противодействию деятельности сайтов-двойников в целях защиты прав и законных интересов заявителей. В ведомство регулярно поступают жалобы граждан и организаций на недостоверную информацию, полученную через сайты-двойники. При этом стоимость таких услуг может отличаться от официально установленного размера платы за предоставление сведений ЕГРН в десятки раз.

В первом полугодии 2021 года заблокировано 53 сайта-двойника Росреестра, еще 25 дел о прекращении функционирования таких ресурсов рассматривается в судах. По сравнению с 2019 годом количество сайтов-двойников ведомства сократилось на 77%. До конца 2021 года планируется увеличить этот показатель до 90%.

Ввиду устранения нарушений интеллектуальных прав Росреестра прекращено неправомерное использование товарного знака Росреестра в доменных именах 12 сайтов.

Ранее в отношении Яндекс и Google по итогам обращения Росреестра также были вынесены предписания о прекращении рекламы сайтов-двойников, назначены административные штрафы.

В апреле 2021 года был принят инициированный Росреестром Федеральный закон, которым устанавливается запрет на создание и функционирование сайтов, посредством которых обеспечивается предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. При этом данный запрет не затронет профессиональных участников рынка, использующих сведения из ЕГРН для подготовки аналитических материалов об объектах недвижимости.

Справочно:

Как понять, что перед вами сайт-двойник?

ДОМЕННОЕ ИМЯ.

Самый верный признак – обратить внимание на доменное имя сайта. Доменное имя официального сайта Росреестра - www.rosreestr.gov.ru. Зачастую сайты-двойники помимо предложения оказать быстро и недорого услугу по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН, размещают информацию о правомочии действовать от лица Росреестра и Федеральной кадастровой палаты, копируют структуру их официальных сайтов, используют в своем адресе схожие официальному наименованию ведомств названия, добавляя к ним удвоенные буквы, приписки «online/egrp/egrn» и т.п. Таким образом, у заинтересованных в получении государственной услуги лиц создается впечатление, что они оформляют запрос на получение государственной услуги у лица, имеющего причастность к органу регистрации прав или его подведомственной организации.

НЕЛЬЗЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ЧЕРЕЗ ЕПГУ. Также убедиться в подлинности сайта поможет наличие электронных сервисов. Так, сервис «Личный кабинет», которым можно воспользоваться, имея регистрацию на Едином портале государственных услуг, не доступен на сайтах-двойниках.

РЕКЛАМА И ПРАЙС-ЛИСТ. На сайтах-двойниках Росреестра, Федеральной кадастровой палаты или Публичной кадастровой карты размещаются прайс-листы, ссылки на мобильные приложения и способы оплаты, а также реклама.

Куда можно направить информацию о сомнительных сайтах, предлагающих получить сведения, содержащиеся в ЕГРН?

При обнаружении сайтов-двойников, предлагающих услуги в том числе от лица Росреестра, необходимо обращаться в органы прокуратуры. Вместе с тем с учетом имеющихся законодательных норм, предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, является государственной услугой, оказывать которую может только Росреестр, его территориальные органы и Федеральная кадастровая палата. В свою очередь, по инициативе органов прокуратуры Московского региона размещение сайтами-двойниками информации об оказании услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН, признано в судебном порядке запрещенным к распространению на территории Российской Федерации.

Чем опасны сайты-двойники?

НАРУШЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ. Деятельность сайтов-двойников нарушает положения законодательства о регистрации недвижимости, в соответствии с которыми орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы. Все лица, запрашивающие информацию на таких сайтах, «уводятся» из правового поля, и собственники недвижимости не могут узнать, кто именно запрашивал сведения по их объектам. Причем правообладателями «двойников» являются в основном физические лица, а страны их регистрации - США, территория Евросоюза,

Украина. Пользуясь этими услугами, пользователь предоставляет информацию в нарушение закона для систематизации, хранения, накопления и передачи персональных данных в юрисдикции других стран мира.

СТОИМОСТЬ И КАЧЕСТВО УСЛУГ. Сайты-двойники свободны в ценообразовании за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. В большинстве случаев цена за оказание подобного рода услуги не превышает законодательно установленную сумму – 350 рублей. Росреестр несет ответственность за предоставляемые сведения, а сайты-двойники могут дать неактуальную или вообще ложную информацию - жалобы на такие случаи уже есть.

НАГРУЗКА НА СИСТЕМУ. Существенную часть своих запросов сайты-двойники генерируют по ключам доступа, на которых установлены роботы-автоматы. При неполучении данных в течение суток роботы, как правило, генерируют повторный запрос, что существенно перегружает систему.

7. Рубрика «вопрос - ответ»: как осуществляются сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних?

Росреестр запускает рубрику «Вопрос – ответ». Еженедельно на сайте ведомства будут публиковаться материалы, посвященные разъяснению самых актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости. Повышение уровня правовой грамотности сделает процесс получения государственных услуг понятным и эффективным, позволит гражданам обезопасить себя от мошенничества при сделках с недвижимостью.

Важно знать, что детские права охраняются законом, поэтому они должны контролироваться родителями или иными законными представителями. В свою очередь, действия родителей, опекунов или попечителей по управлению имуществом детей подпадают под юрисдикцию органов опеки и попечительства. Более того, возраст несовершеннолетнего влияет на объем полномочий при сделках.

Какие существуют категории несовершеннолетних лиц?

Совершая сделку с недвижимым имуществом, собственником которого является ребенок, необходимо знать, что объем прав несовершеннолетнего собственника существенно отличается от объема прав совершеннолетнего. Учитывать эти особенности при совершении сделки с недвижимостью необходимо, иначе это может привести к недействительности сделки.

Несовершеннолетние, то есть лица, не достигшие 18 лет (совершеннолетия), подразделяются на две категории (ст. ст. 26, 28 ГК РФ):

- лица в возрасте от 14 до 18 лет;
- лица, не достигшие 14 лет.

Первая категория лиц, в отличие от второй, наделена большими правами при заключении сделок с недвижимостью.

Дети в возрасте от 14 до 18 лет могут совершать сделки с недвижимостью, но только при наличии письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителей. Если

сделка была совершена без согласия законных представителей ребенка, она может быть признана судом недействительной (п. 1 ст. 26, ст. 175 ГК РФ).

Лица, не достигшие 14-летнего возраста (малолетние) в сделках не участвуют, их интересы представляют родители, усыновители или опекуны (п. 1 ст. 28, ст. 172 ГК РФ).

При этом, как в первом, так и во втором случае, законные представители должны предварительно заручиться разрешением органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ; ч. 1 ст. 21 Закона от 24.04.2008 N 48-ФЗ).

Получение предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

Недвижимость, собственником которой является ребенок, является исключительно его имуществом. Родители, усыновители и опекуны не могут по своей воле продать, обменять, подарить, сдать в аренду, разделить или выделить доли из имущества ребёнка без предварительного разрешения органов опеки и попечительства (п. 1 ст. 28 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ).

При этом предварительное разрешение, выданное органом опеки и попечительства, как правило, содержит определенное условие. Например, приобретение в собственность ребенка иного недвижимого имущества взамен отчуждаемого. Это условие должно быть выполнено до того, как документы по отчуждению имущества ребенка будут представлены в органы регистрации. Обойти это условие не удастся, в противном случае в регистрации сделки будет отказано.

Без предварительного разрешения органов опеки опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по отчуждению имущества подопечного, в том числе:

- по обмену или дарению;
- сдаче внаем (аренду);
- сдаче в безвозмездное пользование или в залог;
- влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей;
- любых других действий, влекущих уменьшение стоимости имущества подопечного.

Обращаем внимание! Предварительное разрешение либо отказ в его выдаче должно быть предоставлено законным представителям ребенка в письменной форме не позднее чем через 15 дней с даты подачи соответствующего заявления в орган опеки и попечительства. Отказ в выдаче предварительного разрешения может быть оспорен в судебном порядке (ч. 3 ст. 21 Закона N 48-ФЗ).

Нотариальное удостоверение сделки.

Завершающее требование – обязательное нотариальное удостоверение договора купли-продажи, если собственником либо участником общей собственности продаваемого недвижимого имущества является несовершеннолетний. Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (т.е. недействительность).

Подача документов на регистрацию.

Поскольку договор купли-продажи квартиры, продавцом (одним из продавцов) которой является несовершеннолетний, в силу части 2 статьи 54 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлежит нотариальному удостоверению, за государственной регистрацией прав на основании такого договора может обратиться нотариус, удостоверивший этот договор, или любая из его сторон.

Подать пакет документов на регистрацию сделки с участием несовершеннолетних можно несколькими способами:

- лично в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) «Мои документы»;
- лично в рамках услуги по выездному обслуживанию;
- дистанционно с помощью единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра. Обязательным условием подачи документов в электронном виде является наличие усиленной квалифицированной электронной подписи;
- лично в офисах Федеральной кадастровой палаты Росреестра (по экстерриториальному принципу);
- почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в территориальный орган или офис Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости.

8. В региональном Росреестре подведены полугодовые итоги работы.

В первом полугодии 2021 года количество совершенных действий по кадастровому учету и регистрации прав составило 356 тысяч, это на 36% выше показателя первого полугодия 2020 года. В июне текущего года совершено 72 тысячи учетно-регистрационных действий.

За 6 месяцев 2021 года было зарегистрировано более 51 тысячи всех ипотечных сделок, в сравнении с первым полугодием 2020 года рост составил 40%, из них почти 20 тысяч ипотек регистрируются в электронном виде. Около 10 тысяч ипотек, 40% которых в электронном виде, зарегистрировано в июне текущего года.

В регионе наблюдается рост на первичном рынке, как в отношении жилой, так и коммерческой недвижимости. В первом полугодии 2021 года зарегистрировано более 16 тысяч договоров участия в долевом строительстве, что превысило показатели аналогичного периода 2020 года почти в 2 раза. В июне текущего года зарегистрировано 2,8 тысячи таких сделок, при этом почти половина из них в электронном виде.

9. Итоги проверки межевых и технических планов с начала года.

Управлением Росреестра по Новосибирской области продолжается выборочная проверка межевых и технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами и представленных для

осуществления государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

Проверки проводятся на предмет достоверности сведений об использованной исходной геодезической основе, состоянии геодезических пунктов, средствах и методах измерений.

Целью таких проверок является выявление, предупреждение и пресечение нарушений требований законодательства в области геодезии и картографии, допускаемых кадастровыми инженерами при проведении кадастровых работ.

В первом полугодии 2021 года Новосибирским Росреестром проверен 571 документ: 333 межевых плана и 238 технических планов (в два раза больше, чем за первое полугодие 2020 года). Ошибок в межевых и технических планах меньше не становится, они выявлены в 159 межевых планах (48%) и 167 технических планах (70%).

Наиболее значимые ошибки и несоответствия:

- недостоверная информация о состоянии исходных пунктов государственной геодезической сети;

- используемые пункты государственной геодезической сети отсутствуют в выписке из каталога координат;

- отсутствуют сведения о состоянии исходных пунктов государственной геодезической сети и дате обследования;

- дата проведения обследования геодезических пунктов не соответствует дате подготовки межевого, технического плана (например, межевой, технический план подготовлен в мае 2021 года, обследование пунктов – 2020 год);

- используемые значения координат не соответствуют координатам указанных геодезических пунктов;

- отсутствуют сведения о средствах измерений;

- используется оборудование с истекшим сроком поверки;

- условные знаки, отображенные в графической части «Схемы геодезических построений», не соответствуют специальным условным знакам, указанным в Требованиях;

- графическая часть «Схемы геодезических построений» не соответствует выбранному методу определения координат характерных точек границ объекта недвижимости.

Выявленные ошибки свидетельствуют о несоответствии подготовленных кадастровыми инженерами межевых или технических планов предъявляемым требованиям и являются основанием для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

10. Реализацию эксперимента по созданию единого информационного ресурса о земле и недвижимости обсудили в администрации Краснодарского края.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский в рамках рабочей поездки в Краснодарский край провел совещание о ходе реализации в регионе эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР). Кубань вошла в четвёрку субъектов, участвующих в проекте.

Новая система объединит все данные о земле и недвижимости из государственных и региональных информационных систем, упорядочит их и систематизирует. За счет этого поиск актуальной информации станет проще и доступнее.

В совещании приняли участие вице-губернатор Краснодарского края Сергей Болдин, заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова, руководитель краевого Департамента информатизации и связи Станислав Завальный, представители регионального управления Росреестра, филиала ФКП, муниципальных образований, участвующих в эксперименте, а также эксперты.

На совещании обсудили текущий статус исполнения мероприятий эксперимента на Кубани и открытые вопросы. Приняли необходимые решения для дальнейшей работы. Состоялась демонстрация региональных информационных систем, которые будут интегрированы в ЕИР, - краевой геоинформационной системы и единого центра дистанционного спутникового мониторинга АПК Краснодарского края.

По словам Елены Мартыновой, ЕИР является первым шагом к созданию национальной системы пространственных данных. *«Система должна стать инструментом пространственного развития России: она позволит увеличить капитализацию территории страны, повысить качество оборота недвижимости, ускорить предоставление государственных услуг для людей. При создании ЕИР важно консолидировать пространственные данные на одной цифровой платформе и привязать их к единой системе координат»*, - сказала она.

О том, как работает региональная геоинформационная система, рассказал Станислав Завальный. *«Это единый банк данных органов государственной, региональной и муниципальной власти. Для каждого из них создаётся ведомственный кабинет, определяется объём доступа и заполнения информации. Основная на сегодня задача – наполнять ресурс, «оживлять» его. Чем больше актуальных данных, тем более аналитически и юридически насыщенным сервисом мы обладаем»*, - сообщил он.

С целью принятия эффективных управленческих решений одними из первых на Кубани информационные ресурсы стали использовать специалисты министерства сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности региона. Здесь создали Единый центр дистанционного спутникового мониторинга АПК Краснодарского края. Опытом поделился заместитель министра Михаил Тимофеев.

«Система изначально была предназначена для повышения эффективности производства сельскохозяйственной продукции, инвентаризации и паспортизации объектов сельскохозяйственного производства, контроля использования земельных ресурсов, соблюдения севооборота, сохранения плодородия почвы. На сегодняшний день в Минсельхозе края весь облачный сервис работает на платформе российского производства, которая, не нарушая работы других систем, интегрировала в себя все показатели», - рассказал он.

По итогам реализации эксперимента будет принято решение о его масштабировании на остальные регионы страны.

11. Росреестр и ДОМ.РФ ускорили работу банков с электронными закладными.

Росреестр и ДОМ.РФ усовершенствовали сервис по оформлению электронных закладных, которые используются при заключении ипотечных сделок. Результат совместных усилий - более оперативная работа банков с новой технологией, которая способствует развитию рынка ипотеки.

Специальный сервис был разработан ДОМ.РФ совместно с Росреестром в целях практической реализации закона о внедрении электронных закладных, которые с 1 июля 2018 года могут использоваться наравне с документарными. С его помощью электронная закладная из банка поступает в Росреестр, где она заполняется, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и затем направляется в депозитарий банка, где хранится до полного погашения ипотечного кредита.

В ходе работ по модернизации сервиса удалоськратно увеличить скорость обработки электронных закладных на стороне регистратора, что позволяет быстрее регистрировать права на ипотеку, а процесс передачи данных в депозитарии сократился с нескольких дней до нескольких минут. Также появилась возможность вносить изменения в электронные закладные, система защиты от ошибок при заполнении, доработан интерфейс.

«Приоритет работы Росреестра - повышение качества предоставления услуг гражданам, чтобы люди могли оформлять недвижимость удобно и быстро. Благодаря механизму по переводу рынка ипотеки в цифровой формат количество таких сделок увеличилось до 50%, что в 5 раз выше показателя на начало 2020 года. До конца года планируем довести этот показатель до 60%. Проведенная совместно с ДОМ.РФ работа обеспечит технологичность процессов по обработке электронных закладных и в целом повлияет на сокращение сроков регистрации прав по ипотеке», - заявила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова.

«ДОМ.РФ как Институт развития всегда нацелен на решение задач в интересах граждан и бизнеса через цифровизацию. В прошлом годукратно выросли объемы электронной ипотеки, нагрузка на каналы увеличилась. Благодаря модернизации сервиса, по сути, совместно с командой Росреестра удалось перезапустить процесс выдачи электронных закладных,

сделать его прозрачным и понятным. Таким образом, мы стимулируем банки к более активному использованию технологии и создаем условия для выхода на этот рынок новых игроков», - отметил управляющий директор ДОМ.РФ по цифровой трансформации Николай Козак.

Крупнейшие российские банки положительно оценили результаты проведенной работы и планируют активнее наращивать объемы выдачи ипотечных кредитов, масштабировать технологию на все регионы присутствия. Росреестр совместно с ДОМ.РФ оказывает методологическую и техническую помощь банкам при запуске и дальнейшей обработке электронных закладных.

Справочно:

В 2020 году Росреестром в четырех пилотных регионах был запущен проект «Электронная регистрация ипотеки за один день». В проекте, который уже показал свою эффективность, участвуют уже 72 субъекта РФ.

12. Рубрика «вопрос-ответ»: как и для чего проводится межевание земельного участка?

Собственникам земельных участков, у которых не определены границы, Росреестр рекомендует провести межевание и внести уточненные сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Почему это важно? В настоящее время закон не предусматривает никаких ограничений за отсутствие межевания. Всё осуществляется исключительно в добровольном порядке. Если у собственника нет межевого плана, это не послужит основанием для ограничения прав.

В то же время нужно иметь в виду, что межевание гарантированно избавит собственников от многих юридических проблем. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. Но если вы проводите межевание, в ЕГРН вносятся точные границы вашего участка. Таким образом вы защитите свои права и сведёте к минимуму возникновение земельных споров.

Наличие границ позволяет без лишних проблем совершать с участком любые операции и сделки. Например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четко определенных границ.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. Кроме того, ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

При этом если собственники решат разделить земельный участок, то это также возможно только при наличии установленных границ.

Как узнать, внесены ли в ЕГРН границы земельного участка?

Вся необходимая информация содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если в реестре не окажется необходимых сведений, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта» (ПКК). Найти конкретный объект на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, границы участка не установлены.

Как уточнить границы участка?

Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Именно они проводят все нужные измерения и расчеты. По закону, каждый кадастровый инженер обязан состоять в специализированной саморегулируемой организации (СРО). СРО контролируют деятельность своих членов и рассматривают жалобы заявителей, если кадастровые работы проведены с нарушениями.

Получить информацию о конкретном кадастровом инженере можно на сайте Росреестра в разделе «Государственный реестр кадастровых инженеров». Там содержатся данные о наличии у него специального образования, квалификационного аттестата, подтверждение его членства в СРО. Кроме того, при помощи электронного реестра кадастровых инженеров можно узнать о результатах профессиональной деятельности специалиста.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап - ознакомление с результатами замеров. Далее - процесс согласования границ с владельцами смежных участков.

В результате проведения работ кадастровый инженер подготавливает межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка.

Какие нужны документы?

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Согласно действующему законодательству, уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в правоустанавливающем документе на земельный участок. Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании. Если таковых нет – уточнение можно провести в соответствии с границами, существующими на местности 15 и более лет и закрепленными с использованием природных

объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ участка.

Документами, определяющими местоположение границ земельного участка при его образовании и их существование 15 и более лет, могут быть:

- ситуационные планы, содержащиеся в техпаспортах объектов недвижимости (расположенных на земельном участке), которые подготовлены органами государственного технического учета и технической инвентаризации (БТИ);
- материалы лесоустройства;
- плано-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, органах местной власти;
- документы по территориальному планированию муниципальных образований;
- проекты организации и застройки территории дачных, садовых и огородных некоммерческих товариществ.

Как согласовать границы участка с соседями?

Мало уточнить местоположение границ участка – необходимо согласовать его с правообладателями смежных, то есть соседских участков. Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес, также допускается согласование в индивидуальном порядке.

Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования. Если они не согласны, то могут направить свои возражения кадастровому инженеру. Возражения должны быть зафиксированы в акте согласования местоположения границ земельного участка, а также приложены к межевому плану.

Далее документы необходимо передать в Росреестр. Государственные регистраторы проведут правовую экспертизу, и если всё будет в порядке, то сведения о границах участка будут внесены в ЕГРН. При наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде. Кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Урегулирование земельного спора на стадии согласования границ избавит от необходимости обращаться в суд. Судебные разбирательства по вопросам установления границ участков - одни из самых сложных и длительных.

13. В Росреестре подвели итоги работы за первое полугодие 2021 года.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский провел совещание с заместителями руководителя ведомства и начальниками структурных подразделений, в ходе которого были подведены итоги работы ведомства за первое полугодие 2021 года. Также обсуждалась реализация основных стратегических направлений развития ведомства.

Как отметил Олег Скуфинский, за последние полтора года по инициативе Росреестра приняты 12 социально-значимых федеральных законов в сфере земли и недвижимости, на портал Госуслуг выведены наиболее востребованные людьми виды выписок из ЕГРН, приняты и реализуются «дорожные карты» по формированию полных и точных данных государственного реестра недвижимости. Проведена системная работа по анализу эффективности использования земли и вовлечения ее в оборот, выявлено более 100 тыс. гектаров земель, пригодных для вовлечения в жилищное строительство.

«Правительством РФ перед Росреестром поставлены новые амбициозные задачи по повышению эффективности использования земель, созданию Национальной системы пространственных данных, максимальному упрощению процесса получения услуг и их переходу в электронный формат. С учетом этого ведомством разработаны основные стратегические направления развития на 2021 – 2030 гг., среди которых цифровые, законодательные и организационные инициативы. Эти проекты должны быть реализованы во взаимодействии с региональными командами в интересах граждан и участников рынка», - отметил глава ведомства.

Цифровая трансформация Росреестра

Как сообщила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова, за прошедший период количество электронных пакетов, поступивших в Росреестр, увеличилось почти в 2 раза.

«Благодаря организованной работе по переводу рынка ипотеки в цифровой формат количество таких сделок увеличилось до 50%, что почти в 5 раз выше показателя на начало 2020 года. Кроме того, в рамках работы с застройщиками удалось существенно повысить долю электронной регистрации договоров участия в долевом строительстве – до 50%», - отметила она.

С февраля 2021 года механизм подачи документов по экстерриториальному принципу заработал во всех субъектах России. По сравнению с 2020 годом количество офисов МФЦ, осуществляющих экстерриториальный прием, увеличилось в 8,5 раз и в настоящее время составляет почти 3,5 тыс.

В проекте «Электронная регистрация за один день» в 2020 году участвовало 4 региона, сейчас в нем задействованы 72 субъекта.

В мае ведомством запущен онлайн-сервис по аналитике рынка недвижимости. С его помощью можно получить информацию о количестве

сделок с недвижимостью в субъектах Российской Федерации и федеральных округах. Сведения доступны поквартально, а также в целом за год.

До конца 2021 года планируется завершить проект «Стоп-бумага», предполагающий переход на безбумажный документооборот. Внесены изменения в действующее законодательство в части исключения необходимости создания новых бумажных реестровых дел. Продолжается оцифровка архивов - переведено в электронный вид 120 млн из 232 млн дел.

К концу 2023 года предполагается обеспечить доступ на ЕПГУ всех массовых сервисов Росреестра.

Как отметила Елена Мартынова, Росреестр сформировал команду профессионалов в области цифровизации, прошедших специальное обучение, а также первым среди федеральных органов исполнительной власти создал межрегиональную рабочую группу (МРГ) по цифровой трансформации, подключив к работе все территориальные управления ведомства. Сегодня в её составе – свыше 190 специалистов. В рамках МРГ проанализированы 178 практик по всем направлениям деятельности Росреестра, лучшие из них в сфере цифровизации будут масштабированы.

Законодательная деятельность: в приоритете интересы клиента

По словам статс-секретаря - заместителя руководителя Росреестра Алексея Бутовецкого, Росреестр проводит большую разъяснительную работу по каждому нормативному акту, принятому по инициативе ведомства. Среди них закон о «гаражной амнистии», к которому ведомство дополнительно разработало методические рекомендации; закон, позволяющий регистрировать бытовую недвижимость на приаэродромных территориях; поправки в закон о государственной регистрации недвижимости, призванные повысить качество и доступность услуг ведомства.

В июне 2021 года вступил в силу закон о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, который будет способствовать наполнению ЕГРН полными и точными сведениями.

В июне 2021 года в Правительство РФ был внесен законопроект Росреестра о «Дачной амнистии 2.0». Инициатива позволит решить проблему переоформления прав по документам старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы.

Наполнение сведениями ЕГРН

С марта 2020 года Росреестр реализует комплексный план по наполнению ЕГРН необходимыми сведениями об объектах недвижимости.

По словам заместителя руководителя Росреестра Галины Елизаровой, по состоянию на 1 июня 2021 года в ЕГРН внесено 157 границ между субъектами РФ при общем их количестве 378 (за аналогичный период 2020 года – 131), границ муниципальных образований – 15,4 тыс. при общем их количестве 20,4 тыс. (за аналогичный период 2020 – 15 тыс.), границ населенных пунктов – 60 тыс. из 155,3 тыс. (за аналогичный период 2020 – 49,3 тыс.).

В настоящее время в ЕГРН содержится 28% объектов недвижимости, в отношении которых не зарегистрированы права собственности (кроме многоквартирных домов, право собственности на которые не регистрируется в соответствии с действующим законодательством). Наибольшее количество таких объектов расположено в Южном федеральном округе (33%), Дальневосточном (32%) и Северо-Кавказском федеральном округах (29%).

Общее количество исправленных в ЕГРН реестровых ошибок на 1 июля 2021 года составило 33 млн. Установлено 76% связей объектов капитального строительства с земельными участками, на которых они расположены. В рамках реализации закона о «лесной амнистии» из ЕГРН исключены дублирующие сведения о 43 211 лесных участках.

Национальная система пространственных данных

Как сообщила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова, одним из приоритетных направлений работы ведомства является создание национальной системы пространственных данных. В настоящий момент они разрознены и находятся в информационных системах разных федеральных и региональных органов власти. Объединение на единой платформе пространственных данных о земле и недвижимости обеспечит их доступность для граждан, позволит бизнесу разрабатывать удобные сервисы на основе геоданных, а федеральным органам власти эффективнее предоставлять услуги клиентам.

«В июне 2021 года Правительством утверждена инициированная Росреестром государственная программа «Национальная система пространственных данных» на 2022 - 2030 гг. Это большой шаг в будущее. Наша цель – сделать Росреестр единым источником актуальных пространственных данных, обеспечить все необходимые инструменты по работе с этими данными для граждан, государства и бизнеса», - отметила Елена Мартынова.

Эта работа проводится с изучением международных практик. В частности, с 2013 года мировой рынок геопро пространственных данных вырос в 2,3 раза – до 439 млрд долларов, а уровень автоматизации всех клиентских запросов в реестрах стран-лидеров (Канада, Швеция, Сингапур, Южная Корея) достиг 80%. С учетом мирового опыта Росреестром обозначена приоритетная модель развития - от данных к услугам и сервисам.

Единый информационный ресурс о земле и недвижимости

Одним из первых шагов на пути создания национальной системы пространственных данных станет реализация эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР), который позволит гражданам, государству и бизнесу получать наиболее полную информацию об определенной территории, в том числе для строительства жилья и предоставления земельного участка, а также вовлечь в хозяйственный оборот неиспользуемые объекты.

В настоящее время завершено создание координационных структур, совместно с федеральными и региональными органами власти проведена системная работа по подготовке данных и информационных систем для

интеграции в ЕИР. Полностью выполнены работы по созданию Единой электронной картографической основы (ЕЭКО) на субъекты РФ, участвующие в эксперименте (Республика Татарстан, Пермский край, Иркутская область, Краснодарский край). В указанных регионах организована работа по наполнению ЕГРН необходимыми сведениями.

Разработан макет интерфейса платформы, ресурс запущен в тестовом режиме. Также в режиме теста функционируют сервисы «Земля для стройки» и «Анализ состояния и использования земель», разработанные в рамках эксперимента. Сформирована модель сервиса «Земля просто».

По итогам завершения эксперимента будет принято решение о масштабировании ресурса на всю страну.

Геодезия и картография

В рамках национальной программы «Цифровая экономика» Росреестр создает Единую электронную картографическую основу (ЕЭКО). По сути, это базовая юридически значимая цифровая карта России в виде цифровых топографических карт (планов) и цифровых ортофотопланов различных масштабов.

Как сообщил заместитель руководителя Росреестра Алексей Штейников, по состоянию на 1 июля 2021 года ЕЭКО создана на 31% (плановый показатель к концу года – 37%).

По его словам, в 2021 году планируется ввести в эксплуатацию государственные информационные системы ведения единой электронной картографической основы (ГИС ЕЭКО) и федерального портала пространственных данных (ГИС ФППД). Они предоставят необходимый функционал и сервисный инструментарий, с помощью которых органы власти, бизнес и граждане смогут получить доступ к Единой электронной картографической основе и Федеральному фонду пространственных данных и заказать актуальные и достоверные материалы.

В рамках мониторинга выполнен анализ измерений в отношении 254 тыс. пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети (плановый показатель до конца 2021 года – 340 тыс.). Выполнены работы по созданию, модернизации и развитию геодезической основы. В четырех пилотных регионах организованы работы по созданию сегментов федеральной сети геодезических станций, в 2022 году в проект будут вовлечены все 85 регионов. В рамках этой работы геодезические сети специального назначения, созданные физическими и юридическими лицами по всей стране, будут объединены в единый ресурс. В совокупности с государственными геодезическими сетями федеральная сеть геодезических станций обеспечит высокую точность измерений при проведении кадастровых, градостроительных работ и т.д.

До ввода в эксплуатацию ГИС ЕЭКО Росреестром в «пилотном» режиме созданы и апробированы 10 картографических веб-сервисов, публикующих сведения ЕЭКО для реализации приоритетных экологических, инвестиционных и иных проектов.

Срок предоставления заявителям сведений ЕЭКО и материалов Федерального фонда пространственных данных сократился в 3 раза и в среднем составляет 5-7 дней. Информацию предоставляет ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД», при этом запрос можно подать как в бумажном виде, так и в электронном на сайте учреждения.

До конца 2021 года должны быть выполнены работы по созданию цифровых топографических планов масштабов 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000 на территориях 16 субъектов, а также цифровых планов городов масштабом 1:2000 (Астрахань, Воронеж, Махачкала, Пенза, Йошкар-Ола, Оренбург, Ульяновск, Биробиджан, Хабаровск, Южно-Сахалинск, Улан-Удэ). Кроме того, на территории 14 субъектов будут созданы цифровые ортофотопланы масштабом 1:2000, а на территории 25 субъектов – масштабом 1:10 000. Работа необходима в целях обеспечения потребностей органов власти, граждан и бизнеса в актуальных пространственных данных.

Цифровизация контрольно-надзорной деятельности

В настоящее время Росреестр осуществляет 8 видов государственного контроля (надзора). Как сообщил заместитель руководителя ведомства Максим Смирнов, совместно с Минцифры Росреестр ведомство внедряет государственную информационную систему «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности» (ГИС ТОР КНД).

Это позволит составлять электронные проверочные листы и акты проверок, а также запрашивать, направлять и получать необходимые документы в электронном виде. Будет обеспечено информирование заинтересованных лиц путем размещения информации на Едином портале контрольно-надзорных мероприятий. Это сделает процесс проведения проверок более простым и удобным для граждан и бизнеса. Сократится время проведения каждой проверки.

Применение ГИС ТОР КНД началось с 1 августа 2021 года. Эксплуатация информационной системы уже организована в территориальных управлениях ведомства.

Кроме того, с июля 2021 применяется обязательный досудебный порядок рассмотрения жалоб на действия (бездействия) Росреестра в рамках земельного и геодезических надзоров. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые считают, что во время проверки были нарушены их права или они не согласны с ее результатами, могут подать жалобу и получить ответ в личном кабинете на портале госуслуг.

14. Рубрика "Вопрос - ответ": для чего нужен технический план объекта недвижимости и как его оформить?

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

Необходимо помнить, что по законодательству любой объект недвижимости (неважно, это хозяйственная постройка, квартира или

земельный участок), до введения его в гражданский оборот, должен быть внесен в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Это единственный источник актуальных данных о характеристиках объектов недвижимости и их правообладателях на территории нашей страны.

Технический план – это документ, в котором содержатся все основные характеристики объекта недвижимости. Он составляется в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, помещений и машино-мест. Для оформления земельных участков необходимо подготовить межевой план.

Оформление технического плана необходимо в том числе в следующих случаях.

- Для регистрации права собственности на помещения (квартиры, жилые и нежилые помещения, расположенные в зданиях, сооружениях и т. д.), если такие помещения не являются ранее учтенными объектами недвижимости и не были поставлены на государственный кадастровый учет одновременно с соответствующим зданием, сооружением;

- Для регистрации права собственности на дом с целью последующего совершения сделок с ним (например, купли-продажи, дарения и т.д.), если такой дом не является ранее учтенным объектом недвижимости;

- Для внесения в сведения ЕГРН изменений об объекте недвижимости, если в отношении него была осуществлена реконструкция, перепланировка (например, если была изменена площадь дома за счет пристройки, была осуществлена перепланировка помещения, в частности, объединение комнат в квартире).

- Для внесения в сведения ЕГРН изменений об объекте недвижимости, если сведения о таком объекте были внесены в ЕГРН как о ранее учтенном, т.е., например, в соответствии со сведениями технической инвентаризации, проведенной до 01.01.2013, и в ЕГРН необходимо внести сведения о нем, отсутствующие в сведениях технической инвентаризации (например, описание местоположения контура здания, сооружения на земельном участке);

- Если объект не достроен (строительство его не завершено), но нужно оформить на него право собственности.

Технический план и технический паспорт – в чем отличия?

Сам документ – технический план – и требования к его подготовке были введены в 2008 году, но до 2013 года был установлен переходный период применения норм законодательства, регламентирующих осуществление кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений. До 2013 года в отношении указанных объектов недвижимости могли выдаваться технические паспорта, по результатам технической инвентаризации, проводимой БТИ; при этом в технических паспортах не содержится сведений о координатной привязке зданий, сооружений к местности (земельному участку), тогда как включение этих сведений в технический план является обязательным.

Сегодня технический паспорт, выданный до 2013 г., может являться основанием для подготовки технического плана, необходимого для постановки соответствующего объекта недвижимости на государственный кадастровый учет. Кроме того, на основании указанного технического паспорта сведения об объекте недвижимости, в отношении которого он подготовлен, могут быть внесены в ЕГРН как о ранее учтенном; такому объекту также присваивается кадастровый номер и он считается учтенным в соответствии с законодательством, однако в этом случае сведения о координатах характерных точек его контура в ЕГРН будут отсутствовать.

Важно: Если у объекта недвижимости отсутствуют сведения об описании местоположения контура на местности, он не будет отображаться на Публичной кадастровой карте (ПКК). Если вы столкнулись с подобной ситуацией, в первую очередь стоит выяснить, определены ли у вашего объекта координаты контура или нет?

Как проверить наличие в ЕГРН координат контура?

Для этого нужно заказать выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. Получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

Если в особых отметках раздела 1 такой выписки указано на то, что сведения, необходимые для заполнения раздела, содержащего графическую информацию об объекте (отражение координат его контура), а также сведения о координатах (например, разделов 5, 5.1, если объектами недвижимости являются здание, сооружение, объект незавершенного строительства) отсутствуют, это означает, что указанные сведения отсутствуют в ЕГРН и необходима подготовка технического плана.

Для этого вам нужно обратиться к кадастровому инженеру. Он проведет измерения объекта недвижимости, определит координаты его контура с привязкой к конкретному земельному участку и подготовит технический план, в котором будет указан кадастровый номер земельного участка, на котором соответствующий объект расположен.

Готовый технический план вместе с заявлением о государственном кадастровом учете изменений необходимо предоставить в орган регистрации прав, обратившись в МФЦ или в отделения Федеральной кадастровой палаты. Подать документы можно не только на бумаге, но и в электронном виде (при этом технический план подается только в электронном виде на соответствующем носителе, если заявление представляется на бумаге). При отсутствии оснований для приостановления все данные будут внесены в ЕГРН, и такой объект недвижимости появится на Публичной кадастровой карте.

15. Результаты «лесной амнистии».

В августе текущего года закону о «лесной амнистии» 4 года, его основной задачей является обеспечение защиты прав граждан на недвижимость.

Ранее можно было оформить договоры аренды без проведения кадастрового учета лесных участков, то есть без определения их точных границ, в результате чего появились пересечения лесных участков с другими землями, а на территории лесного фонда оказались дачные, садовые и иные участки.

С момента вступления в силу закона о «лесной амнистии» в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) ведутся работы по исключению дублирующих сведений о лесных участках, исправляются реестровые ошибки путем устранения пересечений границ земельных участков, которые возникли из-за накопившихся противоречий в результате существовавшего порядка оформления прав на земельные участки.

Управление Росреестра по Новосибирской области рекомендует правообладателям земельных участков, граничащих с землями лесного фонда, уточнять границы своего участка. Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана.

При наличии пересечения границ земельных участков в межевом плане будет отражена информация об этом, и далее при осуществлении государственного кадастрового учета данное пересечение будет устранено в пользу правообладателя. Под действие закона попадают земельные участки, права на которые возникли до 1 января 2016 года.

Уточнение границ земельного участка является важной процедурой, которая максимально снижает возможность нарушения прав землевладельцев, а также позволит распоряжаться недвижимостью в полном объеме: дарить, продавать, предоставлять в аренду.

В результате реализации закона о «лесной амнистии» в Новосибирской области площадь лесных участков в сведениях ЕГРН на территории региона сократилась на 3,4 миллиона га, значительная часть из них находится на территории Северного лесничества. По-прежнему площадь лесов в ЕГРН превышает площадь лесов в Государственном лесном реестре, поэтому в настоящее время работа по приведению сведений ЕГРН в соответствие продолжается.

16. В Новосибирске готовятся к реализации гаражной амнистии.

Для представителей Правительства Новосибирской области, мэрии город Новосибирска, администраций ряда районов области региональным Управлением Росреестра организовано и проведено 12 августа совещание в режиме видеоконференцсвязи по вопросам упрощенного порядка оформления гаражей.

Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ - Закон о «гаражной амнистии» - вступает в силу уже 1 сентября. Документ, разработанный при участии Росреестра, призван внести ясность в регулирование вопросов оформления прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены.

Органы власти субъектов и органы местного самоуправления наделены особыми полномочиями при реализации закона. Участникам представлены разработанные Росреестром методические рекомендации, которые содержат полезные советы для оформления гаражей и земельных участков, на которых они расположены.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова призвала участников к активному взаимодействию, содействию гражданам при оформлении гаражей и популяризации нового закона: «Новосибирский Росреестр, в свою очередь, планирует организовать каналы для консультирования граждан по данным вопросам, разработал специальные информационные буклеты».

17. Рубрика «Вопрос – ответ»: можно ли построить дом на берегу водоема?

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

За время пандемии у россиян кардинально изменился жизненный уклад, и многие стали задумываться о покупке собственного земельного участка за городом. При этом часто предпочтения отдаются участкам на берегу водоемов.

В этом материале расскажем, с какими ограничениями можно столкнуться при строительстве жилого дома в прибрежной зоне и какие моменты необходимо учитывать.

Береговая полоса: что можно, а что нельзя

Согласно Водному кодексу РФ, границей любого водного объекта принято считать береговую линию. Она определяется в зависимости от его масштаба:

- для моря – по постоянному уровню воды или по линии максимального отлива, если уровень воды периодически меняется;
- для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по среднесноголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- для пруда, водохранилища – по нормальному подпорному уровню воды;
- для болота – по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Береговой полосой называют земли общего пользования вдоль береговой линии. Ее ширина составляет 20 метров. Исключением являются реки и ручьи протяженностью не более 10 км, их береговая полоса сужается до 5 метров.

Граждане вправе находиться на территории береговой полосы, передвигаться по ней, заниматься любительским рыболовством, а также причаливать к берегу.

Обращаем внимание! Приватизировать, то есть выкупить у государства участки в пределах береговой полосы, нельзя (п. 8 ст. 27 Земельного кодекса). Индивидуальное жилищное строительство в пределах береговой

полосы также не допускается. А вот в водоохранной зоне за пределами береговой полосы можно купить или получить участок в аренду, в том числе для строительства, при условии соблюдения всех санитарных, водоохранных и иных требований и норм.

Водоохранная зона: что следует учитывать при строительстве

В отношении водных объектов могут быть установлены в том числе такие виды зон с особыми условиями использования территорий, как водоохранная зона и прибрежная защитная полоса (п. 13-14 ст. 105 Земельного кодекса).

Водоохранная зона примыкает к береговой линии водоема. На этой территории действует специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью защиты водного объекта. В частности, такая деятельность не должна приводить к загрязнению, засорению, заилению водного объекта, истощению его вод, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Ширина водоохранной зоны у моря - 500 м. У рек или ручьев она зависит от протяженности. Так, у ручья длиной меньше 10 км водоохранная зона составляет 50 м., от 10 до 50 км водоохранная зона 100 м, а у реки протяженностью от 50 км и больше - 200 м. У озера с акваторией менее 0,5 кв. км ширина водоохранной зоны - 50 м.

ВАЖНО! В границах водоохранных зон запрещается:

- использовать сточные воды в целях регулирования плодородия почв;
- размещать кладбища, скотомогильники, объекты размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- уничтожать вредные организмы при помощи авиации (сбрасывать из самолета химикаты на насекомых);
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств). Движение допускается только на дорогах, а стоянки – на дорогах и в оборудованных местах с твёрдым покрытием;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов;
- хранение и применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр).

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения. Их ширина устанавливается в зависимости от уклона берега. При обратном или нулевом уклоне она составляет 30 метров. Самая большая ширина прибрежной защитной полосы у рек, озер и водохранилищ, имеющих особо

ценное рыбохозяйственное значение. В этом случае она составляет 200 метров.

Помимо уже обозначенных запретов, в границах прибрежных защитных полос нельзя:

- осуществлять распашку земель;
- размещать отвалы размываемых грунтов;
- осуществлять выпас сельскохозяйственных животных.

Обращаем внимание! Участок, находящийся в пределах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, приобрести можно. Он может входить как в состав населенного пункта, так и в состав СНТ. Возвести индивидуальный жилой или садовый дом в границах водоохранных зон также можно, но его нужно обязательно оборудовать сооружениями, которые будут защищать водный объект от загрязнения. Это канализации, ливнеотводы, колодцы, дренажные установки, системы очистки воды и т.д. Их полный перечень указан в п. 16 ст. 65 Водного кодекса.

Исключениями являются случаи, когда открытый водоем является источником питьевой воды и возле него установлена зона санитарной охраны. На таких территориях жилищное строительство запрещается или ограничивается на основании санитарных правил и норм, установленных законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Если граждане в водоохранной зоне занимаются садоводством или огородничеством для собственных нужд, и у них отсутствуют очистные сооружения или канализация, они могут использовать у себя сооружения, которые собирают сточные воды в специальные приемники из водонепроницаемых материалов. Однако если речь идет об участке под индивидуальное жилищное строительство, здесь должна быть либо центральная канализация, либо индивидуальные очистные сооружения.

Также стоит помнить, что за нарушение водного законодательства предусмотрена административная и уголовная ответственность.

Как проверить, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны?

Чтобы узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны, можно воспользоваться одним из этих способов:

1. Заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», в офисах МФЦ, а также на портале Госуслуг.

Если участок не входит в границы зоны с особыми условиями использования территории (которой в данном случае является водоохранная зона), то напротив соответствующей графы в выписке будет указано «данные отсутствуют». Если же наоборот, то будет указано, что участок расположен в границах водоохранной зоны.

2. Воспользоваться онлайн-сервисом «Публичная кадастровая карта». Для отображения границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос нужно выбрать пункт «Слои» в панели инструментов в левом верхнем углу. Далее отметить «Зоны с особыми условиями использования территорий» и в выпадающем списке поставьте галочку на слое «Зоны охраны природных объектов». Нужно увеличить карту, и территории этих зон будут обведены широким салатовым контуром. В окне поиска следует найти недвижимость по кадастровому номеру или адресу участка.

Обращаем внимание! Границы водоохранной зоны отображаются только если координаты ее границ внесены в ЕГРН. Их установление и внесение в реестр крайне важно, так как предупреждает риск возникновения нарушений при предоставлении юридическим и физическим лицам земельных участков, фактически попадающих в границы таких зон. О том, как внести координаты границ земельного участка в ЕГРН, читайте в материале рубрики «Вопрос – ответ».

18. В каких случаях кадастровый инженер может подавать документы в Росреестр без доверенности.

В связи с изменениями законодательства в апреле 2021 года регистрация недвижимости теперь возможна по заявлению кадастрового инженера без предоставления доверенности.

Для этого достаточно приложить к документам на регистрацию договор подряда, который будет содержать условие об обязанности кадастрового инженера подать заявление, или справку с места работы, подтверждающую, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица.

Помимо этого, необходимо приложить документы, подтверждающие приемку заказчиком результатов кадастровых работ и его согласие с содержанием документов, которые подготовлены по результатам таких работ.

В каких же случаях можно оформить недвижимость на основании заявления, поданного кадастровым инженером от имени владельца недвижимости, без доверенности?

В случае подготовки кадастровым инженером технических документов:

1. при образовании земельных участков;
2. при уточнении границ земельных участков;
3. при прекращении существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;
4. при создании здания, на которое не требуется получение разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию;
5. при кадастровом учете земельного участка, образованного в целях подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или

аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка (указанная норма существовала и до вступления в силу изменений).

Во всех остальных случаях кадастровый инженер может обратиться в Росреестр от имени владельца недвижимости только при наличии нотариально удостоверенной доверенности.

Таким образом, нововведение значительно облегчает гражданам и организациям оформление недвижимости. Теперь заключив с кадастровым инженером договор на подготовку технических документов можно зарегистрировать недвижимость без личного посещения офисов МФЦ и оформления доверенности на кадастрового инженера.