



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

**ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**  
**УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ**  
**ОБЛАСТИ**

## *Новости законодательства*

**1. Приказ Минэкономразвития России от 20.08.2021 № 505 «О признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 9 июня 2016 г. № 363 «Об утверждении порядка и сроков хранения актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ, а также порядка и сроков их передачи в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости».**

С 5 октября 2021 года вступил в силу приказ Минэкономразвития России от 20.08.2021 № 505.

В связи с этим приказ Минэкономразвития России от 09.06.2016 № 363 «Об утверждении порядка и сроков хранения актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ, а также порядка и сроков их передачи в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости» утратил силу.

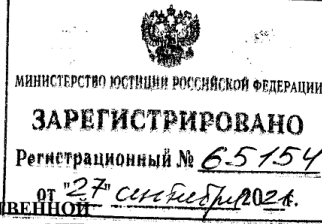
Напоминаем, с 30.04.2021 из Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» исключена обязанность направления в орган регистрации прав актов согласования местоположения границ земельных участков.

**2. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 16.09.2021 № П/0414 «О внесении изменения в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412».**

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 16.09.2021 № П/0414 вступает в силу с 8 октября 2021 года.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)



**ПРИКАЗ**

Москва

*16 сентября 2021 г.*

*№ П/0414*

**О внесении изменения в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412**

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2010, № 30, ст. 3998), пунктом 1, подпунктами 5.26(7) и 5.26(7.19) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052; 2020, № 7, ст. 855), приказываю:

Внести в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 15 декабря 2020 г., регистрационный № 61482), с изменениями, внесенными приказами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20 апреля 2021 г. № П/0166 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 31 мая 2021 г., регистрационный № 63717) и от 30 июля 2021 г. № П/0326 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 27 августа 2021 г., регистрационный № 64785), изменение согласно приложению к настоящему приказу.

Руководитель

О.А. Скуфинский

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к приказу Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

от « 16 » сентября 2021 г. № П/0414

**ИЗМЕНЕНИЕ,**  
которое вносится в классификатор видов разрешенного использования  
земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
от 10 ноября 2020 г. № П/0412

Дополнить строкой с кодом «1.5.1» следующего содержания:

« Виноградарство	Возделывание винограда виноградопригодных землях	на	1.5.1	».
------------------	---	----	-------	----

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

**1. Информационное письмо Росреестра от 08.10.2021  
№ 11-01640/21 «О «гаражной амнистии».**

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление) рассмотрело обращения по вопросу применения положений Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 79-ФЗ) и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению и толкованию законодательства Российской Федерации и практики его применения, а также по консультированию граждан и организаций по применению норм законодательства.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

В отношении вопроса о порядке подготовки технического плана сообщаем, что положениями пункта 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) установлены виды назначения здания, в том числе «гараж».

В соответствии с частью 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ форма декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее - декларация, Требования).

В форме декларации и Требованиях отсутствует указание на назначение здания «гараж».

Согласно пункту 6 Требований декларация может оформляться в форме электронного или бумажного документа. При оформлении декларации в форме электронного документа декларация подготавливается в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем, обеспечивающего считывание и контроль представленных данных, и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, заполнившего декларацию (пункт 7 Требований).

Учитывая изложенное, по мнению Управления, до принятия приказа Росреестра «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке и состава содержащихся в нем сведений», разработка которого осуществляется в настоящее время, при оформлении декларации в форме бумажного документа в пункте 1.2 реквизита «Вид, назначение и наименование объекта недвижимости» формы декларации может быть добавлена строка, содержащая назначение здания «гараж» либо в ячейке с назначением здания «нежилое» проставляется знак «V» и в свободном поле данной строки указывается слово «гараж».

Заполнение реквизита «Описание объекта недвижимости» декларации осуществляется в соответствии с Требованиями.

Обращаем внимание, что земельным законодательством не определен момент, с которого земельный участок считается «образованным» или «уже образован». С учетом положений статьи 41 Закона № 218-ФЗ, по мнению Управления, до момента государственной регистрации прав земельный участок является образуемым.

В соответствии с частью 26 статьи 70 Закона № 218-ФЗ межевой план земельного участка и технический план гаража могут быть подготовлены на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, однако решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка не является единственным и (или) обязательным документом, используемым при выполнении кадастровых работ и подготовке декларации и технического плана здания гаража.

Согласно подпункту 1 пункта 2, абзацу первому пункта 5 статьи 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ) к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявлению о предоставлении земельного участка (государственный кадастровый учет которого осуществлен) прилагаются в числе прочих документов документ о предоставлении или ином выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на использование такого земельного участка по иным основаниям.

В этом случае в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются реквизиты названных документов.

В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие

документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации приводятся реквизиты документов, перечисленных в абзацах втором и третьем пункта 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ.

В случае применения положений части 26 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются наименование, дата и номер решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В случае, если в отношении земельного участка, указанного в части 25 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, осуществлен государственный кадастровый учет, в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются наименования и реквизиты документов, подтверждающих права на соответствующий земельный участок, был учтен (при наличии сведений о таких документах).

Учитывая положения части 5 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, части 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ), Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, контур здания определяется кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ на основании документов и сведений, предоставленных заказчиком кадастровых работ в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания. При отсутствии проектной документации в отношении гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами, контур отдельного здания определяется исходя из толщины стен, являющихся «общими» для таких гаражей.

При этом в целях обеспечения формирования единых подходов к осуществлению кадастровой деятельности пунктом 11 части 6 статьи 30.3 Закона № 221-ФЗ установлена обязанность национального объединения кадастровых инженеров разработать и утвердить типовые стандарты осуществления кадастровой деятельности.

По вопросу «требований к подготовке межевого плана» отмечаем следующее.

В соответствии с пунктом 9 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ граждане, использующие гаражи, собственники гаражей вправе свободно использовать земельные участки, предназначенные для общего пользования, для прохода и проезда к гаражам. Если ранее земельные участки, предназначенные для

общего пользования, были образованы и учтены в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), образование земельных участков, занятых гаражами граждан, не должно приводить к изменению размера и границ земельных участков, предназначенных для общего пользования. В случае, если земельные участки, предназначенные для общего пользования, не были образованы и учтены в ЕГРН, образование земельных участков, занятых гаражами, не должно приводить к изменению условий использования, включая размеры, проездов, обеспечивающих доступ к гаражам граждан.

Согласно статье 17 Закона № 218-ФЗ государственная пошлина за государственную регистрацию прав взимается в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс).

При этом согласно части 23 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса, и который предоставлен в соответствии с Законом № 137-ФЗ гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такого гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой гараж, которые осуществляются по заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления после государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, государственного кадастрового учета гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрации права собственности гражданина на гараж обязан передать собственнику указанных объектов выданные в соответствии с частью 1 статьи 28 Закона № 218-ФЗ выписки из ЕГРН об указанных объектах недвижимости.

Вместе с тем подпунктом 4 пункта 1 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что от уплаты государственной пошлины освобождаются в том числе федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления при их обращении за совершением юридически значимых действий.

В силу статьи 34.2 Налогового кодекса представление письменных разъяснений налоговым органам, налогоплательщикам, ответственным участникам консолидированной группы налогоплательщиков, плательщикам



сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах отнесено к полномочиям Минфина России.

Также отмечаем, что позиция Росреестра относительно реализации части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ содержится в письме от 3 августа 2021 г. № 01-5931-ГЕ/21, включая рекомендации по заполнению заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 18 Закона № 79-ФЗ не содержит указаний о необходимости приложения к такому заявлению каких-либо документов.

Учитывая, что частью 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ предусмотрено изменение в записи ЕГРН об объекте недвижимости только двух его характеристик - вид объекта недвижимости и назначение здания, кадастровый номер объекта недвижимости не изменяется.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ заявление может быть подано собственником гаража. В силу части 19 статьи 40 Закона № 218-ФЗ наличие в ЕГРН записей о государственной регистрации вещных прав на здание, сооружение с одновременной государственной регистрацией вещных прав на помещения, машино-места в таких зданиях, сооружениях не допускается. Кроме того, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 18 Закона № 79-ФЗ с государственного кадастрового учета снимаются здания или сооружения, в которых в соответствии со сведениями ЕГРН были расположены указанные в части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ помещения, при условии, что права на эти здания или сооружения не были зарегистрированы в ЕГРН.

С учетом изложенного, положения части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ не подлежат применению в случае, если право на здание или сооружение, в котором находятся помещения, зарегистрировано в ЕГРН.

Исходя из положений части 7.3 статьи 40 Закона № 218-ФЗ снятие с государственного кадастрового учета здания или сооружения, в котором располагались помещения, указанные в части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, будет осуществляться после изменения вида объекта недвижимости всех расположенных в здании или сооружениях «помещений». В этой связи обращаем внимание, что заявления об изменении вида объекта недвижимости и его назначения могут быть представлены исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), по месту нахождения такого гаража или лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива,

членом которого является гражданин, использующий такой гараж (пункты 1 и 4 части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ).

Также отмечаем, что оформление прав на земельный участок, занятый гаражом, и гараж осуществляются в порядке, установленном Земельным кодексом с учетом особенностей, установленных статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ.

Положения, устанавливающие порядок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении земельного участка, и расположенного на нем гаража, а также документы, на основании которых осуществляются такие учетно-регистрационные действия, содержатся в частях 23 - 27 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

Порядок признания одноэтажных гаражей, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, самостоятельными зданиями регулируется положениями статьи 18 Закона № 79-ФЗ.

Начальник Управления  
нормативно-правового регулирования  
в сфере земельных отношений  
и гражданского оборота недвижимости  
В.И.КОРЯКИН

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

**1. Росреестр упростил процедуру снятия с кадастрового учета объектов, прекративших свое существование.**

Минюст зарегистрировал приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке», направленный на устранение административных барьеров в процессе снятия с кадастрового учета объектов капитального строительства, которые прекратили свое существование.

Приказ принят в рамках нормотворческой деятельности Росреестра, направленной на сокращение количества приостановлений кадастрового учета, уменьшение сроков подготовки кадастровыми инженерами актов обследования, а также в целом на упрощение получения государственных услуг гражданами.

В настоящее время правообладатели часто сталкиваются с проблемой отсутствия документов, на основании которых осуществляется снос зданий или сооружений, и документов, подтверждающих завершение такого сноса. Это связано с тем, что объекты могли прекратить существование задолго до подготовки акта обследования. В результате граждане нередко получали приостановления кадастрового учета, из-за чего актуальные сведения о прекращении существования объекта своевременно не могли быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

*«Приказ содержит перечень документов в акте обследования, которые предоставляются в орган регистрации прав исключительно при их наличии. Если таких документов нет, то акт обследования готовится без них и указывается причина их отсутствия. Это упростит для правообладателей процедуру снятия объектов с кадастрового учета и будет способствовать актуализации сведений ЕГРН»,* - сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

В частности, среди документов, отсутствие которых не станет препятствием для снятия объекта с учета, решение собственника о сносе объекта недвижимости; уведомление о завершении сноса объекта, направленное в орган местного самоуправления; решение органа исполнительной власти субъекта или муниципального образования о признании объекта аварийным и подлежащим сносу; решение об изъятии земельного участка и находящихся на нем объектов для государственных или муниципальных нужд; решение о комплексном развитии территории, на которой был расположен объект, и другие.

Приказ вступит в силу после признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке».

## **2. Рубрика «Вопрос – ответ»: Как уберечь свою недвижимость от мошенников?**

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

Этот материал посвящен одному из самых актуальных и насущных вопросов, который волнует всех без исключения собственников недвижимости. К сожалению, случаи с мошенничеством при покупке или продаже жилья не редкость, поэтому советуем заранее изучить основные методы защиты и своевременно их применять. Это уберет вас от неприятных сюрпризов и проблем при совершении сделок со своей недвижимостью.

### **1. Что стоит сделать в первую очередь:**

Самый простой способ защиты – подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие вам объекты недвижимости без вашего личного участия. В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена запись о таком заявлении, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться не будут. Их возвратят обратно заявителю.

Данный механизм введен в 2013 году и позволяет минимизировать риски мошенничества, например, при утере паспорта или документов о праве собственности, в случае длительного отъезда правообладателя. Также это помогает защитить права престарелых граждан, которых недобросовестные лица могут обмануть или ввести в заблуждение.

**ВАЖНО!** Исключением являются случаи, когда основанием для учетно-регистрационных действий является вступившее в силу решение суда или требование судебного пристава-исполнителя. В этом случае обозначенная выше запись в ЕГРН не учитывается.

Такое заявление можно подать в отделениях МФЦ, в личном кабинете на сайте Росреестра (в этом случае нужно иметь усиленную квалифицированную электронную подпись), а также в офисах Федеральной кадастровой палаты (если заявление подается экстерриториально). Это можно сделать и по почте – тогда подпись на заявлении должна быть удостоверена нотариально.

### **2. Как избежать мошенничества при электронной регистрации сделок?**

В 2019 году вступили в силу поправки в Федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые регламентировали порядок использования усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) при сделках с недвижимостью. Теперь оформление сделок с помощью УКЭП возможно только с письменного согласия собственника недвижимости, которое он предварительно направил в Росреестр. Иными

словами - без разрешения правообладателя зарегистрировать переход права собственности на основании электронных документов (например, на основании электронного договора купли-продажи) невозможно.

Закон был принят в связи с появлением случаев мошенничества, при которых документы на регистрацию подавались в электронном виде с помощью поддельных электронных подписей.

Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов с использованием УКЭП можно подать как в отношении всех принадлежащих собственнику объектов недвижимости, так и какого-то одного из них. Об этом будет внесена соответствующая запись в ЕГРН. Если ее не будет, документы, поступившие в Росреестр в электронном виде, регистраторы просто не будут рассматривать и вернут обратно заявителю.

**ВАЖНО!** Исключением являются случаи, когда документы на регистрацию в электронном виде направляет орган государственной власти, орган местного самоуправления или нотариус, у которых с Росреестром налажено межведомственное взаимодействие. Или если электронные документы подписаны УКЭП, квалифицированные сертификаты ключей проверки которых выданы ФГБУ «ФКП Росреестра».

Также исключение составляют случаи, когда документы в Росреестр направляет кредитная организация. К примеру, в настоящее время так происходит в рамках проекта «Электронная ипотека за один день», который в этом году масштабирован на все субъекты страны. Покупатель оформляет в банке ипотечный кредит, подписывает договор с помощью УКЭП, и кредитная организация в электронном виде самостоятельно направляет документы на регистрацию. В этих случаях отсутствие письменного заявления от собственника не станет препятствием для оформления сделки.

Обращаем внимание, что Росреестр всегда уведомляет собственников (по почте или по электронной почте) в случае поступления на регистрацию электронных документов в отношении их объектов недвижимости. Если вдруг правообладатель получит такое сообщение и окажется, что ни он, ни его представители никаких документов не подавали, он сможет оперативно уведомить об этом Росреестр и сделка не состоится.

**ВАЖНО!** Росреестр рекомендует гражданам обратиться в МФЦ и направить заявление о внесении в ЕГРН актуального адреса своей электронной почты. Это позволит ведомству оперативно направлять собственникам важные уведомления и предотвратит возможные случаи мошенничества.

### **3. Что нужно проверить, если вы покупаете жилье?**

В первую очередь, покупателям стоит учитывать, что продавать недвижимость может только собственник. Поэтому сначала следует внимательно изучить правоустанавливающие документы. К ним относятся договоры передачи (приватизации), дарения, купли-продажи, участия в долевом строительстве и т.д. То есть документы, на основании которых

возникло право собственности у нынешнего владельца или владельцев объекта недвижимости.

**ВАЖНО!** Требуйте от продавца предоставить оригиналы документов на собственность. Если вам их не показывают, это должно насторожить.

Кроме того, попросите продавца предоставить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Это также поможет убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником.

Заказать и получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

### **На что стоит обратить внимание в выписке из ЕГРН?**

- убедитесь, что вы покупаете объект недвижимости действительно у его актуального собственника (сверьте указанные в выписке фамилию, имя, отчество, паспортные данные с информацией в паспорте, а также в документе, по которому продавец приобрел объект);

- проверьте, чем именно (объектом недвижимости или долей в праве на него) владеет человек, с которым вы собираетесь совершить сделку. Другими словами, единственный ли он собственник объекта недвижимости или нет?

- нет ли зарегистрированных прав на данный объект у несовершеннолетних? В данном случае продавец должен предоставить разрешение органов опеки и попечительства на продажу.

Также перед покупкой необходимо внимательно изучить, как часто переходили права на объект недвижимости. Стоит насторожиться, если в короткий период времени переходы прав были очень частыми. В такой ситуации потенциальным покупателям желательно убедиться, что все сделки в цепочке соответствуют закону и не нарушают прав всех участников, так как судебное оспаривание даже одной из них может привести к потере имущества последним собственником. Для этого необходимо заказать выписку о переходе прав на объект недвижимости. Указанная выписка является общедоступной, поэтому потенциальные покупатели могут самостоятельно убедиться в точности предоставленных продавцом сведений.

**ВАЖНО!** Особо внимательно стоит отнестись к сделке, если продавец действует от лица собственника по нотариальной доверенности. Проверить подлинность доверенности можно на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты.

### **3. По вопросам граждан: зачем нужно согласие супруга на совершение сделки с объектом недвижимости?**

В Управлении Росреестра по Новосибирской области функционирует «горячая» телефонная линия по вопросам регистрации прав на недвижимость – 8 (383) 236-01-38.

Одной из наиболее распространенных тем, интересующих граждан, является необходимость предоставления согласия супруга на совершение какой-либо сделки с недвижимостью.

На вопросы заинтересованных лиц отвечают специалисты отдела государственной регистрации недвижимости № 5.

### **В каких случаях необходимо получение согласия супруга?**

Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению квартирой, домом или иным объектом недвижимости требуется получить нотариально удостоверенное согласие второго супруга.

Независимо от того, на кого из супругов оформлено недвижимое имущество оно будет являться их совместной собственностью.

Не является общим имуществом супругов и, соответственно, не требует согласия супруга на продажу и совершение иных сделок с ним:

- имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак;
- имущество, приобретенное за счет личных средств одного из супругов, принадлежавших ему до вступления в брак;
- имущество, полученное одним из супругов в дар, по наследству или в порядке приватизации.

### **Что произойдет, если не предоставить согласие?**

Отсутствие согласия супруга на продажу недвижимости не будет являться основанием для отказа в государственной регистрации. В случае отсутствия такого согласия при регистрации в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится соответствующая отметка.

Супруг, согласие которого на продажу совместно нажитой недвижимости не было получено, вправе обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Если суд удовлетворит такое исковое заявление, имущество может перейти к предыдущим владельцам, а покупателю придется понести дополнительные судебные и финансовые издержки.

### **Как оформить согласие супруга?**

Согласие супруга на совершение сделки с недвижимостью (продажи, дарения, залога, аренды и иных) оформляют у нотариуса. В него вносятся данные о супруге, дающем согласие на продажу, о браке и об объекте недвижимости.

Для оформления согласия нужно предоставить паспорт супруга, который соглашается на сделку, свидетельство о браке, свидетельство о праве собственности на объект недвижимости или выписку из ЕГРН. В случае развода супругов необходимо также предоставить свидетельство о расторжении брака.

Срок действия согласия не ограничен. За оформление согласия взимается плата в соответствии с установленными нотариусом тарифами.

### **Можно ли отозвать согласие на совершение сделки?**

Отмена согласия супруга на совершение сделки другим супругом возможна, но должна быть нотариально удостоверена. При этом супруг вправе отменить выданное ранее нотариальное согласие только до момента осуществления государственной регистрации сделки с объектом недвижимости.

Для отмены согласия необходимо предупредить супруга и нотариуса, у которого данный документ изначально оформлялся, и обратиться с паспортом к нотариусу.

### **4. Росреестр сформировал перечень случаев, когда ФГБУ «ФКП Росреестра» сможет проводить кадастровые работы.**

Росреестр подготовил для представления на общественное обсуждение проект постановления Правительства Российской Федерации с определением перечня случаев, когда подведомственная организация ФГБУ «ФКП Росреестра» будет иметь возможность проводить кадастровые работы и работы по описанию границ объектов для внесения сведений в реестр границ ЕГРН. Таким правом Федеральная кадастровая палата Росреестра наделена в соответствии федеральным законом № 120-ФЗ от 30 апреля 2021 года «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В части кадастровых работ Росреестр ограничивает перечень случаев только государственным или муниципальным имуществом, не вторгаясь при этом на рынок услуг, оказываемых кадастровыми инженерами частным лицам. В настоящее время процент описанных в установленном порядке объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, характеризуется крайне низкими показателями в сравнении со всем массивом существующего государственного и муниципального недвижимого имущества. Федеральная кадастровая палата Росреестра обладает всеми компетенциями и способна обеспечить решение задач государственной важности на качественно высоком уровне.

Стратегически важными вопросы надлежащего учета и регистрации прав на государственное имущество являются и для целей обеспечения обороны и безопасности государства, реализации крупных инфраструктурных проектов. В связи с этим проектом постановления предусматривается возможность проведения ФГБУ «ФКП Росреестра» кадастровых работ в отношении объектов, необходимых для:

- обороны и безопасности, оборонного производства;
- производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- федерального топливно-энергетического комплекса;
- использования атомной энергии;
- федерального транспорта, путей сообщения;



- безопасного применения информационных технологий и развития связи;
- космической деятельности.

В целях сопровождения строительного комплекса по инициативе АО «ДОМ.РФ» в проект постановления также включены положения относительно возможности проведения кадастровых работ для нужд единого института развития в жилищной сфере. *«Федеральная кадастровая палата – хороший и надежный партнёр ДОМ.РФ. Институт развития работает в большинстве регионов России. И мы заинтересованы во всех субъектах РФ взаимодействовать с проверенными государственными структурами, предоставляющими услуги высокого качества. У ФКП для плодотворной совместной работы есть и необходимый опыт, и профессиональная экспертиза»*, – подчеркнул управляющий директор АО «ДОМ.РФ» Анатолий Азизов.

Кроме того, проектом постановления предусматривается возможность проведения сотрудниками Федеральной кадастровой палаты Росреестра работ в отношении объектов реестра границ (границы между регионами, муниципалитетами, границы населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, границ публичных сервитутов), а также комплексных кадастровых работ.

Все вышеперечисленные виды работ будут проводиться учреждением на конкурентной основе.

Необходимость участия ФГБУ «ФКП Росреестра» в выполнении данных работ связана с низкими показателями наполнения ЕГРН сведениями о границах данных объектов, что не позволяет раскрыть градостроительный потенциал территорий регионов и муниципальных образований, исключить возможные споры в связи с неопределенностью правового режима земельных участков (например, в связи с отсутствием понимания в границах какой территориальной зоны находится земельный участок или расположен ли земельный участок в границах или за границами населенного пункта, распространяются ли на него ограничения, установленные в зонах с особыми условиями использования территории).

## **5. Рубрика «Вопрос – ответ»: В каких случаях следует менять вид разрешенного использования земельного участка и как это сделать?**

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

Нередко у владельцев земельных участков возникает неразбериха, к какому виду разрешенного использования (ВРИ) относится их участок, какую деятельность на нём можно осуществлять, а какую нет, и в каких случаях ВРИ следует менять. Вопросы крайне серьезные, так как ВРИ является главным фактором при определении кадастровой стоимости земельного участка. Кроме того, за использование земельного участка не по

целевому назначению полагается административное наказание в виде штрафа.

В этом материале подробно расскажем, какие бывают виды разрешенного использования земельных участков, что стоит учитывать, если вы собрались строить на участке дом или разводить сельскохозяйственных животных, и как можно поменять ВРИ, если это все-таки необходимо.

### **Классификатор видов разрешенного использования**

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика, отвечающая на вопрос как именно можно использовать земельный участок, в частности, что на нем можно построить. Использовать участок, даже если он находится в собственности, можно только в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель и виду разрешенного использования.

Земля на территории муниципальных образований поделена на территориальные зоны. **Территориальная зона** – это область, которая имеет границы и для которой установлены определенные градостроительные регламенты. Для каждой такой территориальной зоны местные власти устанавливают: виды разрешенного использования земельных участков, какие объекты недвижимости можно строить, их параметры по высоте и т.д.

**ВАЖНО!** Местные власти определяют виды разрешенного использования для каждой территориальной зоны исходя из исторически сложившихся условий использования территории, а также исходя из результатов публичных слушания. Документы градостроительного зонирования регламентируют, какие ВРИ могут быть выбраны правообладателями земельных участков самостоятельно, какие - после получения разрешения, а для каких видов деятельности участки не могут быть использованы. Данные разграничения устанавливаются для обеспечения защиты населения и обеспечения комфортных условий проживания.

Существует Классификатор видов разрешенного использования, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года П/0412. На основании этого классификатора муниципалитеты устанавливают для каждой территориальной зоны основные виды разрешенного использования, вспомогательные и условно разрешенные.

Классификатор содержит 13 ВРИ:

1. Сельскохозяйственное использование (растениеводство, садоводство, пчеловодство, рыбоводство и т.д.);
2. Жилая застройка (для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, многоэтажная жилая застройка и т.д.);
3. Общественное использование объектов капитального строительства (здравоохранение, социальное обслуживание, образование и просвещение и т.д.)
4. Предпринимательство (объекты торговли, рынки, магазины и т.д.)

5. Отдых (рекреация) (спорт, туристическое обслуживание, охота и рыбалка и т.д.)
6. Производственная деятельность (тяжелая промышленность, энергетика, связь и т.д.)
7. Транспорт (железнодорожный транспорт, размещение автомобильных дорог, воздушный транспорт и т.д.)
8. Обеспечение обороны и безопасности (обеспечение вооруженных сил, охрана государственной границы РФ и т.д.)
9. Деятельность по особой охране и изучению природы (охрана природных территорий, санаторная деятельность и т.д.)
10. Использование лесов (заготовка древесины, лесные плантации и т.д.)
11. Водные объекты (гидротехнические сооружения и т.д.)
12. Земельные участки (территории) общего пользования (улично-дорожная сеть, благоустройство территории и т.д.)
13. Земельные участки общего назначения (ведение огородничества, ведение садоводства).

Основные виды разрешенного использования характеризуют основной вид деятельности, для целей ведения которой приобретается и используется земельный участок (например, жилая застройка или сельскохозяйственное использование).

Условно разрешенные виды использования земельных участков применяются при необходимости расширить способы использования земли - к примеру, если на участке, который предназначен для строительства магазина, вы планируете построить автомобильную заправку. Порядок получения разрешения на условно разрешённый ВРИ установлен Градостроительным кодексом РФ.

Вспомогательные ВРИ применяются, чтобы уточнить целевое назначение участка. К примеру, такой дополнительный вид разрешенного использования может понадобиться, если собственник захочет построить на участке забор, гараж, хозяйственную постройку.

#### **Как узнать, какой ВРИ у вашего земельного участка**

Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в ЕГРН. Это дополнительная характеристика участка.

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

В этом случае информация будет указана в разделе «Виды разрешенного использования».

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо знать адрес участка или его кадастровый номер.

### **Какой ВРИ подходит для строительства на участке индивидуального жилого дома**

В данном случае подойдут следующие виды разрешенного использования:

- 2.1 - «Для индивидуального жилого строительства». На таких участках разрешено также строить гаражи и вспомогательные постройки, выращивать сельскохозяйственные культуры;

- 2.2 - «Для ведения личного подсобного хозяйства». Здесь можно не только строить жилой или садовый дом, но и производить сельхозпродукцию и разводить сельскохозяйственных животных;

- 13.2 - «Ведение садоводства». Такие участки предусмотрены для отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. Также здесь можно строить дома - жилые и садовые.

**ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!** Если у вашего участка основной ВРИ 13.1 «Ведение огородничества», то строительство жилого и садового дома на нем запрещено. Разрешено лишь возведение хозяйственных построек для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. Не стоит путать данный вид с 13.2 «Ведение садоводства», где строительство жилого дома допускается.

Аналогичная ситуация с ВРИ 1.16 «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках», где разрешено только производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства. При этом ВРИ 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства» такое строительство разрешает.

**ВАЖНО!** Если вид разрешенного использования вашего земельного участка не соответствует обозначенным выше, то для того, чтобы построить на нем жилой или садовый дом, вам потребуется изменить ВРИ.

### **Чем следует руководствоваться при желании разводить на участке сельскохозяйственных животных**

Согласно Классификатору, разведение сельскохозяйственных животных разрешено на землях сельскохозяйственного назначения. В частности, на участках с такими видами разрешенного использования, как 1.7 «Животноводство», 1.8 «Скотоводство», 1.10 «Птицеводство» и т.д.

В то же время многие садоводы и огородники интересуются, возможно ли заводить скот или домашнюю птицу на садовых и дачных участках. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не содержит запрет на содержание сельскохозяйственных животных на садовых земельных участках.

В то же время при желании завести сельскохозяйственных животных на земельных участках, предназначенных для садоводства, следует учитывать региональные и местные правовые акты, правила землепользования и застройки, а также санитарные и ветеринарные правила. В частности, в градостроительном регламенте для определенной территориальной зоны могут, к примеру, содержаться как ограничения на содержание скота и домашней птицы в личных целях, так и прямое указание на возможность вести такую деятельность.

Поэтому в первую очередь необходимо уточнить особенности регулирования данного вопроса в местной администрации.

### **Как поменять основной ВРИ земельного участка: порядок действий**

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Эти правила оформляются в виде документа, который содержит градостроительные регламенты и карты территориального зонирования.

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

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

В данном случае собственнику необходимо подать в любой удобный офис МФЦ заявление о выбранном виде разрешенного использования земельного участка из тех видов, которые установлены ПЗЗ. Форма такого заявления утверждена приложением № 2 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.

**Обратите внимание:** Изменение ВРИ земельного участка на вид, отнесенный к условно разрешенному, возможно только на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

**ВАЖНО!** Изменение вида разрешенного использования земельного участка может повлечь изменение его кадастровой стоимости, а также величины земельного налога.

## **6. Общественный совет при Росреестре поддержал создание национальной системы пространственных данных.**

Состоялось пятое заседание Общественного совета при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Участники мероприятия обсудили проект новой госпрограммы «Национальная система пространственных данных», реализацию концепции цифровой трансформации Росреестра, работу саморегулируемых организаций



арбитражных управляющих и вопросы взаимодействия с профессиональным и бизнес-сообществом.

*«Одним из ключевых проектов Росреестра сегодня является инициатива социально-экономического развития «Национальная система пространственных данных» (НСПД). Она легла в основу одноименной госпрограммы, которая распоряжением Правительства РФ включена в перечень госпрограмм Российской Федерации. Для нас важна обратная связь от профессионального сообщества, чтобы НСПД стала эффективным механизмом решения проблем отрасли, драйвером ее развития», – подчеркнул руководитель Росреестра Олег Скуфинский.*

Как сообщила заместитель главы ведомства, секретарь Общественного совета Елена Мартынова, в рамках госпрограммы перед Росреестром стоит задача увеличить доступность электронных услуг до 95%.

*«Формирование полного и точного реестра, переход в «электронику» невозможны без реинжиниринга бизнес-процессов. Мы провели хронометражные замеры в наиболее активных регионах и составили процессные карты по ключевым услугам, в том числе регистрации прав, кадастровому учету, предоставлению сведений из ЕГРН. До конца 2021 года представим оптимизированные схемы основных технологических процессов. Мы стремимся к тому, чтобы сделать процедуру оказания государственных услуг сквозной и унифицированной по всей стране, сократить время обработки пакетов документов вдвое уже к концу 2023 года», – заявила Елена Мартынова.*

По словам заместителя руководителя Росреестра Натальи Бурдановой, структура новой госпрограммы будет состоять из двух направлений и комплекса процессных мероприятий.

*«Первое направление – это разработка и внедрение Единой цифровой платформы пространственных данных, создание Единой электронной картографической основы (ЕЭКО), развитие государственной геодезической сети. Второе направление предполагает реализацию мероприятий по наполнению ЕГРН, оцифровке архивов, комплексных кадастровых работ, исправлению реестровых ошибок, развитию информационной системы в области ГКО, а также функционированию и развитию ФГИС ЕГРН, других систем и сервисов», – рассказала она.*

Члены Общественного совета высоко оценили деятельность ведомства по цифровой трансформации, а также поддержали проект госпрограммы Росреестра. *«Работа в этом направлении позволяет не только выстраивать единую процессную модель на всех уровнях взаимодействия, но и повышает доступность цифровых услуг для россиян, облегчает взаимодействие с участниками рынка недвижимости», – отметил председатель Общественного совета при Росреестре Александр Каньшин.*

Член Общественного совета, заведующий кафедрой землеустройства и кадастров СПбГУ Сергей Максимов заявил о необходимости совместной

работы для повышения эффективности взаимодействия Росреестра с саморегулируемыми организациями, в том числе в электронном виде.

О работе саморегулируемых организаций арбитражных управляющих рассказал член Общественного совета при Росреестре, первый заместитель председателя, член правления государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» Михаил Кузовлев. *«Росреестр провел работу касательно информирования населения о статусе и деятельности арбитражных управляющих, об особенностях проведения процедур банкротства, а также функциях по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций. На данный момент, ведомство осуществляет контрольно-надзорные функции в четком соответствии с соответствующими регламентами»,* – сообщил Михаил Кузовлев.

В ходе заседания члены Общественного совета обсудили результаты работы Комиссии по развитию взаимодействия с профессиональными сообществами, застройщиками, кредитными и саморегулируемыми организациями.

*«В этом году мы провели 6 заседаний, среди которых одно – заочное. Разработали положение о Комиссии, утвердили План основных мероприятий, назначили ответственного секретаря, сформировали Экспертный состав Комиссии, разработали Кодекс этики Экспертов Комиссии»,* – подвел итоги руководитель департамента залогов - старший вице-президент Банка ВТБ Антон Вовк.

## **7. Росреестр и Минстрой РФ обсудили перспективы информационного взаимодействия.**

Делегация Росреестра выступила на научно-практической конференции «ГИСОГД – цифровая трансформация и управление развитием территории», которая прошла в городе Сочи при поддержке Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Участниками мероприятия стали представители 45 регионов России и ближнего зарубежья. В состав делегации Росреестра вошли заместитель руководителя Росреестра Алексей Штейников, заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова и начальник Управления геодезии и картографии Росреестра Диана Исмаилова.

На круглом столе «Минстрой России – Росреестр» Елена Мартынова рассказала о роли межведомственного взаимодействия, в том числе в целях эффективной интеграции существующих и разрабатываемых информационных систем для создания Национальной системы пространственных данных (НСПД), а также осветила вопросы совместной работы по обмену данными ФГИС ЕГРН и ГИСОГД.

Алексей Штейников подвел предварительные итоги реализации эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР) – одного из первых шагов к построению НСПД.

Эксперимент проходит в четырех пилотных регионах России – Республике Татарстан, Иркутской области, Краснодарском и Пермском крае.

В рамках конференции прошла рабочая встреча представителей Росреестра с операторами региональных государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД), на которой подняты вопросы развития отрасли геодезии и картографии, а также будущего пространственных данных.

#### **8. Росреестр представил дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости за III квартал 2021 года.**

Росреестр опубликовал очередной дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости за III квартал 2021 года. Документ разработан для оперативного информирования представителей органов власти, профессионального сообщества и граждан о правовых нововведениях по направлениям деятельности ведомства.

Ранее руководитель Росреестра Олег Скуфинский заявил о важности разъяснения законодательных актов, разработанных при участии ведомства, чтобы граждане и участники рынка своевременно узнавали о произошедших изменениях и могли воспользоваться новыми правовыми инструментами.

*«Нужны законы, которые соответствуют потребностям общества. В этих целях Росреестр проводит подготовительную и разъяснительную работу, чтобы обеспечить реализацию нормативных актов. Необходимо задействовать органы власти субъектов и муниципалитеты, которые работают с населением на местах и могут оперативно донести до людей важные законодательные изменения в сфере земли и недвижимости», - подчеркнул глава Росреестра.*

В новом дайджесте описаны изменения в правовых нормах, которые установлены:

- Федеральным законом № 299-ФЗ (от 2 июля 2021 года), предусматривающим возможность строительства жилого дома для крестьянского (фермерского) хозяйства;
- Приказом Росреестра № П/0414 (от 16 сентября 2021 года) о введении нового вида разрешенного использования земель для виноградарства;
- Приказом Росреестра № П/0326 (от 30 июля 2021 года), который вносит изменения в описания сразу нескольких видов разрешенного использования земель;
- Приказом Росреестра № П/0217 (от 24 мая 2021 года), решающим проблему отсутствия документов, подтверждающих фактическое завершение сноса зданий или являющихся основанием для сноса;
- Приказом Росреестра № П/0316 (от 23 июля 2021 года), расширяющим возможности правообладателей по оформлению прав на машино-места.



Материалы изложены в доступной и понятной форме, они помогут широкому кругу лиц быстро разобраться в сути и содержании нормативных документов.

# Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости

III квартал 2021





**Федеральный закон от 2 июля 2021 г.  
№ 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации  
и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступление в силу – 1 марта 2022 года)**

## Использование земельных участков




Финансовые  
лица




Профессиональное  
сообщество



Органы  
власти

Аудитория	Было	Стало
	<p><b>Строительство жилого дома для крестьянского (фермерского) хозяйства</b> законодательством Российской Федерации не предусмотрено</p>	<p>Предусмотрена возможность строительства, реконструкции и эксплуатации на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности <b>одного жилого дома с количеством этажей не более трех</b>, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка.</p> <p>При этом законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются указанные строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов.</p>

**Приказ Росреестра от 16 сентября 2021 г. № П/0414  
«О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412» (вступление в силу – 8 октября 2022 года)**

	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с <b>выращиванием винограда</b>, было возможно исключительно на земельных участках, имеющих вид разрешенного использования «садоводство», что в свою очередь не позволяло обеспечить для земельных участков, необходимых для выращивания винограда, особый режим их использования</p>	<p>Классификатор видов разрешенного использования земельных участков <b>дополнен видом разрешенного использования «виноградарство»</b>, что будет способствовать развитию отрасли виноградарства и виноделия, получения и систематизации информации о расположенных на территории Российской Федерации виноградных насаждениях, и дальнейшего полноценного функционирования системы учета виноградопригодных земель</p>
---	--	---



РОСРЕЕСТР  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Приказ Росреестра от 30 июля 2021 г. № П/0326

«О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412»








Физические лица



Профессиональное сообщество



Органы власти

Аудитория	Было	Стало
	<p>Классификатор видов разрешенного использования земельных участков не предусматривал возможность размещения гаражей для собственных нужд</p>	<p>Классификатор видов разрешенного использования земельных участков дополнен новым видом разрешенного использования «<b>Размещение гаражей для собственных нужд</b>» (код 2.7.2 Классификатора), предусматривающим размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации земельных участков. Кроме того, Классификатор дополнен указанием на возможность размещения таких объектов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (код.2.1 Классификатора), размещения домов блокированной жилой застройки (код 2.3 Классификатора), ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (код 2.2 Классификатора) и садоводства (код 13.2 Классификатора)</p>
 	<p>Описание вида разрешенного использования с кодом 2.0 «<b>Жилая застройка</b>» Классификатора видов разрешенного использования земельных участков содержало запрет на использование земельных участков с таким видом разрешенного использования в целях предоставления жилых помещений по договорам найма, что противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 288, статьи 209, 290, 673), Жилищного кодекса Российской Федерации (статьи 16, части 2 статьи 30)</p>	<p>Внесены изменения в описание вида разрешенного использования с кодом 2.0 «Жилая застройка». Теперь граждане, проживающие в жилых домах, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования «Жилая застройка», могут <b>сдавать жилые помещения для временного проживания</b></p>
 	<p>Описание вида разрешенного использования с кодом 4.7 «<b>Гостиничное обслуживание</b>» допускало размещение на земельных участках с таким видом разрешенного использования не только гостиниц, но и иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды от предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>Уточнено описание вида разрешенного использования с кодом 4.7 («Гостиничное обслуживание») в части исключения ссылки на возможность размещения на земельных участках с указанным видом разрешенного использования иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>



**Приказ Росреестра от 24 мая 2021 г. N П/0217**  
**«Об установлении формы и состава сведений акта обследования,**  
**а также требований к его подготовке» (вступление в силу – с момента признания утратившим силу**  
**приказа Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861 )**

## Порядок совершенствования учетно-регистрационных действий



Аудитория	Было	Стало
 	<p>Правообладатели объектов недвижимости сталкивались с <b>проблемой отсутствия документов, подтверждающими фактическое завершение сноса зданий, сооружений</b>, а также документов, являющихся основанием для осуществления такого сноса. Данные документы далеко не всегда могли быть представлены заявителями, в том числе в связи с тем, что объекты недвижимости могли прекратить существования задолго до подготовки акта обследования.</p>	<p>Определен исчерпывающий перечень документов, включаемых в состав акта обследования, которые предоставляются в орган регистрации прав <b>исключительно при их наличии</b> в распоряжении у заказчика кадастровых работ и кадастрового инженера. При отсутствии таких документов подготовка акта обследования осуществляется <b>без учета таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением</b>. В этом случае в акте обследования (в реквизите «Заключение кадастрового инженера») указывается причина неиспользования данных документов. Кроме того, установлена возможность включения в состав акта обследования не электронных образов документов, а «ссылок» на опубликованные и размещённые на официальных сайтах органа государственной власти, органов местного самоуправления или органов судебной власти документов либо «ссылок» на документы, если они доступны в государственных или муниципальных информационных ресурсах.</p>
<p><b>Приказ Росреестра от 23 июля 2021 г. № П/0316</b>  <b>«Об установлении минимально допустимых размеров машино-места»</b>  <b>(вступление в силу – с момента признания утратившим силу</b>  <b>приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792, но не ранее 28 октября 2021 г.)</b></p>		
 	<p>Установлены:          минимально допустимые размеры машино-места – 5,3 x 2,5 м;          максимально допустимые размеры машино-места – 6,2 x 3,6 м.</p>	<p><b>Исключены максимально допустимые размеры машино-места.</b> Предусмотренное регулирование <b>расширяет возможности правообладателей по оформлению прав на машино-места</b> с учетом многообразия транспортных средств, в отношении которых не установлены какие-либо размеры и габариты (в частности, сельскохозяйственная техника, транспортные и технические средства для инвалидов и т.д.).</p>

## **9. Всё, что нужно знать о «гаражной амнистии»**

Новосибирский Росреестр разработал памятку по оформлению в упрощенном порядке гаражей и земельных участков, на которых они расположены. Памятки предоставлены в офисы "Мои Документы" и местные администрации.

Закон о «гаражной амнистии» вступил в силу 1 сентября 2021 года, его действие продлится 5 лет.

Памятка поможет новосибирцам узнать:

- на какие объекты распространяется «гаражная амнистия»?
- кто может воспользоваться правом на оформление гаражей?
- какие документы необходимо подготовить для оформления прав на объекты недвижимости?

Жители Новосибирской области могут воспользоваться памяткой при обращении в офисы МФЦ либо в администрации районов области.

Напоминаем, что специалисты Управления Росреестра по Новосибирской области в течение октября проводят консультационные дни по вопросам оформления гаражей, график проведения мероприятий опубликован в социальных сетях, здесь же размещены и методические рекомендации Росреестра.

До конца октября работает специальная «горячая» телефонная линия по вопросам «гаражной амнистии» 8 (383) 330-14-23. Прием звонков с понедельника по пятницу с 9.00 до 12.00 и с 14.00 до 16.00.

## **10. Рубрика «Вопрос – ответ»: Что нужно знать о кадастровой стоимости объекта недвижимости и как её оспорить?**

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

У объекта недвижимости есть кадастровая стоимость. Она применяется при расчете земельного налога и налога на имущество, арендной платы, выкупной стоимости объекта недвижимости в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности и для иных предусмотренных законодательством целей. Эксперты Росреестра рассказали, из чего складывается размер кадастровой стоимости и как ее оспорить.

### **Что такое кадастровая стоимость и как она определяется?**

Кадастровая стоимость – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. Она определяется в соответствии с методическими указаниями и требованиями, установленными Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации, которая связана с экономическими характеристиками



использования объекта недвижимости. Например, при ее расчете может учитываться город и район, в котором расположена недвижимость, ее нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории, а также ее состояние и площадь.

Государственная кадастровая оценка недвижимости проводится на основании решения органов исполнительной власти каждого региона. Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют специально созданные в субъекте Российской Федерации государственные бюджетные учреждения. Итоговую кадастровую стоимость утверждают органы исполнительной власти каждого региона.

**Обращаем внимание!** В минувшем году вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ, который направлен на совершенствование кадастровой оценки. Его главный принцип – «любое исправление – в пользу правообладателя». Если исправление привело к уменьшению стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен старой.

Согласно закону, с 2022 года устанавливается единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в два года по их решению).

Кроме того, по новым правилам за некачественную кадастровую оценку директора бюджетных учреждений привлекаются к ответственности – она зависит от доли (более 20%) подтвержденных судом некорректных отказов в исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

### **Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

Узнать кадастровую стоимость объектов недвижимости можно несколькими способами.

На сайте Росреестра с помощью простых и удобных сервисов:

- «Публичная кадастровая карта». Этот сервис позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Для этого достаточно выбрать любой объект на карте и ознакомиться с данными о нем, в том числе и с его кадастровой стоимостью;

- «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». С помощью этого сервиса можно узнать кадастровую стоимость не только земельных участков или объектов капитального строительства, но и помещений. Поиск проводится как по номеру объекта недвижимости, так и по его адресу;

- «Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки». Поиск проводится по кадастровому номеру объекта недвижимости;

Из выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. С помощью нее можно не только узнать кадастровую стоимость, но и подтвердить ее. Такая выписка выдается бесплатно любому лицу, ее можно

получить как лично в офисах МФЦ, так и онлайн на сайте Росреестра, на сайте Госуслуг, или через сервис Федеральной кадастровой палаты.

В личном кабинете на сайте ФНС России. Этим способом можно узнать кадастровую стоимость только в отношении тех объектов недвижимости, по которым уплачиваются налоги.

### **Как оспорить кадастровую стоимость?**

Для этого необходимо направить заявление об оспаривании в соответствующую комиссию или в суд. Сделать это может любой человек, компания или арендатор. Основанием для оспаривания может служить установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Обратиться в комиссию можно в том случае, если она создана в субъекте Российской Федерации. В состав комиссии входят представители органов власти, органа регистрации прав и представитель регионального уполномоченного по защите прав предпринимателей.

Заявление может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в ЕГРН результатов государственной кадастровой оценки до даты внесения новых результатов или результатов оспаривания, или до даты пересчета кадастровой стоимости в связи с изменением количественных или качественных характеристик объекта недвижимости.

Был ли произведен такой пересчет, можно узнать, заказав выписку о кадастровой стоимости.

При подаче заявления нужно приложить ряд документов:

- выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая оспаривается;
- копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Заявление об оспаривании можно подать лично, обратившись в региональные органы исполнительной власти или в офисы МФЦ, направив почтовым отправлением или онлайн через портал Госуслуг.

Установление кадастровой стоимости в размере рыночной осуществляется бюджетным учреждением в случае принятия решения о переходе на новый порядок установления кадастровой стоимости высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с даты, указанной в таком решении (с 1 января 2023 года на всей территории Российской Федерации).

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в бюджетное учреждение в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости.

Решение по заявлению будет принято в течение 30 дней с момента его поступления. Бюджетное учреждение вправе принять решение об отклонении заявления или об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. При этом решение бюджетного учреждения может быть оспорено в суде.



## **11. Правительство определило плату за использование федеральных участков под некапитальные гаражи.**

Правительство установило порядок определения платы за использование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, так называемых «ракушек».

1 сентября 2021 года вступил в силу Закон «о гаражной амнистии». Он не только предусмотрел упрощенный механизм оформления прав на капитальные гаражи, но и решил застарелую проблему оформления земли, на которой расположены «гаражи-ракушки», предусмотрев для этого максимально упрощенный порядок. Теперь не требуется приобретение земельных участков в аренду или в собственность, прохождение процедур государственного кадастрового учета и регистрации прав. Также не требуется идти в суд, чтобы доказать, что некапитальный гараж может находиться в конкретном месте.

Законом «о гаражной амнистии» предусмотрено, что муниципалитет утверждает схему размещения некапитальных гаражей на своей территории, которой будет достаточно для того, чтобы размещать новые некапитальные гаражи и продолжать использовать старые. Ранее такого механизма не существовало, какие-либо гарантии сохранения некапитального гаража отсутствовали. С 1 сентября 2021 года факта включения некапитального гаража в схему достаточно для того, чтобы гражданин спокойно продолжал его использовать или разместил новый «гараж-ракушку». Порядок утверждения такой схемы и порядок включения в нее некапитальных гаражей устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации использование земли является платным. Бесплатное использование предусматривается в основном для льготных категорий граждан. В этой связи Закон «о гаражной амнистии» гарантировал бесплатное использование земли для размещения «гаражей-ракушек» инвалидам. Для других граждан, не относящихся к льготным категориям, размер платы за использование земель для размещения некапитальных гаражей должен быть установлен Правительством Российской Федерации (за федеральные земельные участки), субъектами Российской Федерации (за региональные земельные участки и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена), муниципалитетами (за муниципальную собственность).

С учетом того, что земельный участок для размещения некапитального гаража не оформляется в собственность или в аренду, Постановлением установлен размер платы, который соответствует сумме земельного налога, рассчитанного с учётом площади участка, занимаемого некапитальным гаражом. Таким образом, для целей размещения некапитальных гаражей Правительством России выбран минимальный размер платы с целью

минимизации расходов граждан, являющихся владельцами «гаражей-ракушек».

## **12. Росреестр: 502 тысячи заявлений подано на учетно-регистрационные действия на прошлой неделе.**

За неделю с 11 по 15 октября 2021 года на учетно-регистрационные действия в Росреестр подано 502 017 заявлений. При этом в электронном виде в ведомство поступило 201 730 пакетов документов, а их доля составила 40% от общего числа

За тот же период на регистрацию ипотеки подано 40 139 заявлений. Из них в электронном виде – 20 361 или 51% от общего числа.

На регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) за неделю поступило 18 274 заявлений. Из них в электронном виде – 9 442 (52%).

По состоянию на 15 октября 2021 года МФЦ работали в штатном режиме в 51 субъектах, в 34 – по предварительной записи.

## **13. В Новосибирском росреестре начинает действие «горячая» телефонная линия по вопросам гаражной амнистии.**

С 1 сентября 2021 по 31 октября 2021 Управление открывает «горячую» телефонную линию по вопросам оформления прав граждан на гаражи и земельные участки по «гаражной амнистии».

Напоминаем, что «гаражная амнистия» продлится с 1 сентября 2021 по 1 сентября 2026.

В рамках «горячей» телефонной линии специалисты Управления проведут консультации для владельцев гаражей по следующим вопросам:

- какие гаражи подпадают под «гаражную» амнистию?
- какие документы необходимо собрать для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав?
- куда необходимо обращаться для оформления документов?

Звонки будут приниматься с 9 до 12 и с 14 до 16 часов по телефону: 8 (383) 330-14-23.

## **14. Новосибирский Росреестр провел горячую линию по вопросам получения копий правоустанавливающих документов.**

23 сентября, в Управлении Росреестра по Новосибирской области проведена «горячая» телефонная линия по вопросам получения копий документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН о правах и сделках с недвижимостью.

На вопросы граждан ответила заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости № 5 Управления Росреестра по Новосибирской области Тукачева Жанна Викторовна.

### **Копии каких документов предоставляются?**

Документы, на основании которых внесены сведения в ЕГРН.

В том числе копии договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок. Ими могут быть договор купли-продажи, дарения, мены и другие.

**Сколько стоит заказать копию правоустанавливающего документа?**

Для физических лиц плата составляет 340 рублей при подаче соответствующего запроса на бумажном носителе и 170 рублей для запросов, направленных в электронной форме.

**В каких случаях могут не выдать запрашиваемый документ?**

1) если за получением такой услуги обратился не собственник объекта недвижимости и у которого отсутствуют полномочия (доверенность) запрашивать и получать копии таких документов.

2) в реестровом деле временно отсутствует подлинный экземпляр запрашиваемого документа (например, когда подлинник данного документа признан вещественным доказательством и произведена его выемка).

3) если не предусмотрено хранение в реестровом деле подлинного экземпляра документа. Такими документами могут быть нотариально удостоверенные договоры, соглашения, свидетельства. За получением таких копий следует обратиться к нотариусу, составившему документы.

**15. По вопросам граждан: как получить копии правоустанавливающих документов?**

В Управлении Росреестра по Новосибирской области функционирует «горячая» телефонная линия по вопросам в сфере регистрации прав – 8 (383) 236-01-38.

Одной из наиболее распространенных тем, интересующих граждан, является порядок получения копий документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения о правах на объект недвижимости.

На вопросы заинтересованных лиц отвечают специалисты отдела государственной регистрации недвижимости № 5.

**Кто может получить копии таких документов?**

Копии правоустанавливающих документов, содержащихся в ЕГРН, в соответствии с действующим законодательством являются сведениями ограниченного доступа. Поэтому их может получить только определенный круг лиц. Ими являются:

- собственник (его законный представитель);
- залогодержатель;
- наследник правообладателя объекта недвижимости.

**Как подать запрос на предоставление копий правоустанавливающих документов?**

Соответствующий запрос можно подать:

- при личном обращении в МФЦ в виде бумажного документа;
- в виде бумажного документа путем его отправки по почте в адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области,

расположенного по адресу: 630087, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д. 167, кабинет 703;

- в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальных сайтах Росреестра и Кадастровой палаты;

При личном обращении заявителю необходимо предъявить документ, удостоверяющий его личность, а также документ, подтверждающий полномочия представителя в случае обращения такового.

Обращаем внимание, что при направлении запроса по почте такой запрос должен быть нотариально удостоверен, а также к нему необходимо приложить копию документа, удостоверяющего личность.

#### **Какими способами можно получить копии документов?**

Способ получения документов указывается при составлении запроса.

Так, копия договора или иного документа может быть предоставлена заявителю:

- в виде бумажного документа, который заявитель получает непосредственно при личном обращении в филиал МФЦ, где был подан запрос;

- посредством почтового отправления на адрес, указанный в запросе;

- по адресу электронной почты в виде электронного документа или ссылки на такой документ, размещенной на официальном сайте Росреестра или Кадастровой палаты.

#### **Является ли данная услуга платной?**

За выдачу сведений из ЕГРН в виде копий договоров и иных документов, которые выражают содержание сделок, взимается плата в соответствии с действующим законодательством, и составляет:

- при подаче запроса на бумажном носителе (в том числе при направлении такого запроса по почте) для физических лиц – 340 рублей, для юридических лиц – 1080 рублей;

- при подаче запроса в электронной форме для физических лиц – 170 рублей, для юридических лиц – 450 рублей.

### **16. По вопросам граждан: как вернуть излишне или ошибочно уплаченную государственную пошлину?**

В Управлении Росреестра по Новосибирской области функционирует «горячая» телефонная линия по вопросам в сфере регистрации прав – 8 (383) 236-01-38.

Специалисты отдела государственной регистрации недвижимости № 5 ответили на вопросы заинтересованных лиц о порядке возврата госпошлины за предоставление государственных услуг, связанных с оформлением недвижимости.

#### **Куда обращаться для возврата денежных средств?**

В случае если при обращении за услугами Росреестра Вами была ошибочно оплачена или внесена в большем размере госпошлина, необходимо

подать соответствующее заявление, в который поступила уплаченная сумма. Получатель указан в квитанции или чеке об оплате.

С заявлением можно обратиться лично по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 28 (скинув заявление в специальный ящик для обращений, расположенный на посту охраны), направить его по почте или в электронном виде (при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи).

#### **Как составить заявление о возврате госпошлины?**

В заявлении указывается:

- причина возврата (уплачено в большем размере, отказ от совершения юридически значимых действий до обращения в орган регистрации или другое);

- сумма, которую необходимо вернуть и услуга, за которую была произведена оплата;

- реквизиты платежного документа;

- данные плательщика: фамилия, имя и отчество, наименование банка, БИК банка, расчетный счет получателя, почтовый адрес или адрес электронной почты;

- для юридических лиц указываются полное наименование, ИНН, КПП, корсчет.

К заявлению о возврате излишне уплаченной суммы прилагаются подлинные платежные документы (в случае, если государственная пошлина уплачена в наличной форме) или копии платежных документов (в случае, если государственная пошлина уплачена в безналичной форме и при необходимости возврата части излишне уплаченной суммы).

К заявлению прикладывается копия документа, на основании которого за плательщика может действовать представитель, в случае обращения такового.

Заявление может быть подано в течение трех лет со дня уплаты указанной суммы.

#### **Каков порядок возврата денежных средств?**

Возврат производится на счет плательщика в течение одного месяца со дня подачи заявления о возврате.

Не подлежит возврату госпошлина, уплаченная за совершение регистрационных действий, в случае вынесения государственным регистратором решения об отказе в регистрации.

В случае прекращения государственной регистрации права по заявлению сторон – возвращается половина уплаченной государственной пошлины.

### **17. Аренда государственного и муниципального имущества на торгах: как заключить договор и зарегистрировать право.**

Гражданским, земельным, лесным законодательством предусмотрены случаи, когда договор аренды может быть заключен только по результатам конкурса или аукциона и заключается с победителем торгов.

В отношении недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности, установлен особый порядок заключения договоров аренды.

Условия договора определяются организатором торгов и указываются в извещении о проведении торгов, а размер арендной платы – по результатам рыночной оценки.

Арендодатели размещают информацию о проведении торгов на специальном сайте. На сайте арендаторы выбирают нужную недвижимость и участвуют в торгах, далее победитель торгов заключает договор аренды.

### **Как зарегистрировать право аренды?**

После заключения договора аренды его необходимо зарегистрировать, подав документы в Росреестр. Сделать это можно следующими способами: в электронном виде на портале Росреестра, через многофункциональные центры или по почте (в случае направления по почте подлинность документов необходимо удостоверить у нотариуса).

На государственную регистрацию должны быть предоставлены документы:

- заявление о государственной регистрации прав;
- подлинники договора аренды;
- документы, подтверждающие полномочия представителей на заключение сделки и (или) подачу документов.

Госпошлина по общему правилу за регистрацию договора аренды составляет 2000 для физических лиц и 22000 для юридических лиц.

Подать документы на оформление аренды может любая из сторон договора: как арендатор, так и арендодатель, либо все вместе. Пошлину оплачивают по такому же принципу – кто подает документы, тот и оплачивает госпошлину, если вместе – сумма делится в равных долях.

Учредительные документы организации прилагаются по желанию заявителя. Если они не представлены, сотрудники Росреестра самостоятельно направят запрос в налоговую службу для получения соответствующей информации.

Управление Росреестра по Новосибирской области предупреждает, в случае непредставления учредительных документов государственная регистрация сделки может быть приостановлена, если информация по запросу не поступит в течение срока регистрации.

Если срок аренды составляет менее одного года, договор аренды не подлежит государственной регистрации.

### **Исключения, предусмотренные законом:**

земельные участки предоставляются в аренду без торгов собственникам объектов незавершенного строительства для завершения строительства; гражданам – для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства; для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных (ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации);



здания, помещения передаются в аренду без торгов медицинским, образовательным организациям; для размещения объектов почтовой связи; на срок не более чем 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

### **18. Как получить достоверные сведения из реестра недвижимости.**

Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) является документом, подтверждающим право собственности на объект и предоставляющим из реестра достоверные и актуальные сведения.

Подать запрос и получить выписку из ЕГРН в бумажном виде можно в любом офисе многофункционального центра (МФЦ). Запросить выписку в электронном виде можно на официальном сайте Росреестра, с помощью онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты или на портале Госуслуг.

Управление Росреестра по Новосибирской области предупреждает о мошеннических сайтах-двойниках, предлагающих услуги по предоставлению сведений из реестра недвижимости.

Сайты-двойники часто используют официальную символику Росреестра, в наименовании сайта присутствует слова «rosreestr» или «egrn».

Например, [rosreestr-spravka](#), [rosreestr.info](#), [egrn-portal.ru/egrn/novosibirsk](#), [rosreestr.net](#), [rosreestr.online](#) и другие. Доменное имя может отличаться от адреса официального сайта Росреестра всего лишь одной буквой: вместо «rosreestr» - «rusreestr» или «rosreester».

На сегодняшний день зафиксировано около 20 таких сайтов, которые не имеют никакого отношения к Росреестру, вводят в заблуждение потенциальных потребителей государственных услуг.

Обращение к сайтам-двойникам может повлечь для заявителя финансовые потери и получение недостоверных сведений в сфере недвижимости.

### **19. Новосибирский Росреестр и новосибирский центр кадастровой оценки ответили на вопросы о кадастровой стоимости объектов недвижимости.**

30 сентября, Управлением Росреестра по Новосибирской области совместно с ГБУ НСО «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» проведена «горячая» телефонная линия по вопросам кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На вопросы новосибирцев ответили заместитель руководителя Управления Наталья Владимировна Зайцева и директор учреждения Татьяна Ивановна Лапина.

**Куда обращаться, если кадастровая стоимость объекта недвижимости не устраивает, и какие документы для этого необходимо подать?**

С 1 января 2021 года в Новосибирской области изменился порядок пересмотра кадастровой стоимости

Теперь вопросами пересмотра кадастровой стоимости, порядка ее расчета, наличия ошибок и порядка их исправления занимается государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ») – сообщила директор учреждения Татьяна Лапина.

Для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости в бюджетное учреждение предоставляются следующие документы:

- заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости в форме электронного документа на электронном носителе;
- доверенность, если заявление подает представитель заявителя.

Заявление может быть подано в течение шести месяцев с даты проведения рыночной оценки объекта недвижимости (она указывается в отчете о рыночной оценке).

Применяться такая стоимость будет с 1 января года, в котором заявление было подано в бюджетное учреждение.

Заявление можно представить в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» лично или почтовым отправлением.

Заявление рассматривается бесплатно.

Чтобы узнать, как была рассчитана кадастровая стоимость объекта недвижимости, можно подать в бюджетное учреждение обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

В обращении необходимо указать:

- фамилию, имя, отчество (при наличии), адрес места жительства физического лица, полное наименование и местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение;
- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Обращение не подлежит рассмотрению, если заявитель не укажет данные реквизиты.

Разъяснения предоставляются бесплатно.

Если правообладатели недвижимости считают, что в величине кадастровой стоимости содержатся ошибки, можно обратиться в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

К заявлению можно приложить документы, подтверждающие наличие ошибки.

Заявление рассматривается бесплатно.



Обращение, заявление можно представить в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» лично, почтовым отправлением, по адресу электронной почты.

В случае если в информации о кадастровой стоимости будет выявлена ошибка, такая стоимость будет изменена ГБУ НСО «ЦКО и БТИ».

Официальный сайт ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»: <http://noti.ru>.

Почтовый адрес: ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»: 630004, г. Новосибирск, ул. Сибирская, 15.

### **Можно ли ознакомиться с предварительной государственной кадастровой оценкой?**

В 2022 году во всех субъектах Российской Федерации будет проведена государственная кадастровая оценка земельных участков всех категорий земель, в 2023 году – зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

Важным этапом при проведении государственной кадастровой оценки являются промежуточные отчетные документы – проект отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

Подать замечания к промежуточным отчетным документам могут любые заинтересованные лица в течение 30 календарных дней со дня их размещения на сайте Росреестра в сервисе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» и на сайте ГБУ НСО «ЦКО и БТИ».

Замечания должны обязательно содержать следующие сведения:

- фамилию, имя, отчество физического лица,
- полное наименование юридического лица,
- номер контактного телефона,
- кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости проекту отчета,
- указание на номера страниц (разделов) проекта отчета, к которым представляется замечание (при необходимости).

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

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

- почтовым отправлением по адресу: ул. Сибирская, д.15, г. Новосибирск, 630099;
- в форме электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью на электронный адрес: [kanc@noti.ru](mailto:kanc@noti.ru).

### **Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости можно с помощью простых и удобных электронных сервисов на официальном сайте Росреестра:

- справочная информация по объектам недвижимости в режиме online;

- публичная кадастровая карта.

Получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, используя специальный сервис «Услуги и сервисы» - «Предоставление сведений ЕГРН».