



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

1. Постановление Правительства РФ от 29.01.2025 № 69 «Об утверждении Положения о порядке и критериях определения перечня кадастровых кварталов, на территориях которых предусматривается выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения».

С 6 февраля вводится положение о порядке и критериях определения перечня кадастровых кварталов, на территориях которых предусматривается выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения.

Перечень кадастровых кварталов подготавливается Росреестром на основании предложений (заявок) высших исполнительных органов субъектов РФ и предложений ППК «Роскадастр» (далее - компания).

Не позднее 1 апреля года, предшествующего году предоставления компании субсидии на выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения, высшие исполнительные органы субъектов РФ направляют предложения (заявки) в Росреестр.

Росреестр в соответствии с критериями определяет кадастровые кварталы, на территориях которых предусматривается выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения, исходя из коэффициента значимости кадастрового квартала.

Кадастровый квартал включается в перечень кадастровых кварталов исходя из полученного значения коэффициента значимости кадастрового квартала (от большего значения указанного коэффициента к меньшему). Кадастровый квартал не подлежит включению в перечень кадастровых кварталов в случае, если коэффициент значимости кадастрового квартала равен 0.

Перечень кадастровых кварталов, подготовленный Росреестром, направляется в компанию для представления компанией предложений.

Предложения компании по итогам рассмотрения перечня кадастровых кварталов могут содержать рекомендации о дополнении или об изменении перечня кадастровых кварталов либо об отсутствии необходимости изменения перечня кадастровых кварталов.

Росреестр рассматривает поступившие предложения компании с учетом представленных обоснований и формирует перечень кадастровых кварталов в окончательной редакции.

Установлено, что перечень кадастровых кварталов, на территориях которых предусматривается выполнение комплексных кадастровых работ федерального значения в 2025 году, определяется Росреестром на основании перечней кадастровых кварталов, в границах которых предусматривается выполнение комплексных кадастровых работ, прилагаемых к заявкам высших исполнительных органов субъектов РФ представленным в Росреестр.

2. Проект Федерального закона № 836655-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования нормативно-правового регулирования в сфере государственной кадастровой оценки).

Установление кадастровой стоимости в размере рыночной: проект об уточнении порядка внесен в Госдуму.

Согласно поправкам нужно согласие собственника недвижимости, чтобы, например, ее арендатор мог подать заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Норму не распространят на публичные объекты. Ранее Пленум ВС РФ давал сходные разъяснения об оспаривании стоимости арендатором по правилам, которые не применяют с 2024 года.

В согласии надо указать кадастровый номер объекта и данные собственника: Ф.И.О. физлица или полное название компании, адрес и электронную почту, если она есть. Документ нужно приложить к заявлению.

Если есть хотя бы 1 из оснований вернуть заявление без рассмотрения, это сделают в течение 5 рабочих дней с даты его поступления. Пока срок не определен. По мнению Росреестра, на возврат отводится 30 календарных дней с того же момента.

Все эти поправки могут заработать через 10 календарных дней после опубликования закона.

С 1 января 2026 года копии решений будут направлять в течение 5 рабочих дней с даты принятия, в частности, заявителям и собственникам. Сейчас копии представляют в тот же срок в Росреестр и по его рекомендации заявителям.

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

1. Приказ Росреестра от 22.10.2024 № П/0326/24 «О внесении изменений в приложения № 1 и № 2 к приказу Росреестра от 19 апреля 2022 г. № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе»».


ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)
ПРИКАЗ
Министерства экономического развития Российской Федерации
Месяца
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 50659
от 20 декабря 2024

В.В. Савинский 2024 *Савинский*

О внесении изменений в приложения № 1 и № 2 к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19 апреля 2022 г. № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе»

В соответствии с подпунктом «а» пункта 1 статьи 1 Федерального закона от 8 августа 2024 г. № 317-ФЗ «О внесении изменений в статьи 11.10 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 18.1 Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», пунктом 12 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, абзацем первым пункта 1 и подпунктом 5.26(7.3) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, а также в целях приведения нормативной правовой базы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствие с законодательством Российской Федерации приказы в аю:

1. Внести изменения в приложения № 1 и № 2 к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19 апреля 2022 г. № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 1 июня 2022 г., регистрационный № 68695) согласно приложению к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2025 г.

Руководитель



О.А. Скуфинский

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
от 22 октября 2024 г. № 17/0306/24

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в приложения № 1 и № 2 к приказу Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии
от 19 апреля 2022 г. № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке
схемы расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории и формату схемы расположения
земельного участка или земельных участков на кадастровом плане
территории при подготовке схемы расположения земельного участка
или земельных участков на кадастровом плане территории в форме
электронного документа, формы схемы расположения земельного
участка или земельных участков на кадастровом плане территории,
подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном
носителе»

1. В приложении № 1:

а) в пункте 5:

в абзаце первом слова «официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее соответственно – Росреестр, официальный сайт)» заменить словами «федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая

информационная система «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных»¹⁽¹⁾ (далее – информационная система);

дополнить сноской 1(1) к абзацу первому следующего содержания:

«¹⁽¹⁾ Часть 3 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», пункт 1 Положения о федеральной государственной географической информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июня 2022 г. № 1040.»;

б) в абзаце первом пункта 7 слова «официального сайта» заменить словами «информационной системы»;

в) в пункте 9 слова «с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте» заменить словами «с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств»;

г) в пункте 10 слова «с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте» заменить словами «с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств»;

д) пункт 12 изложить в следующей редакции:

«12. Схема расположения земельного участка в форме электронного документа формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых в информационной системе. Графическая информация формируется в виде файла в формате PDF в полноцветном режиме с разрешением не менее 300 dpi.»;

е) в абзаце втором пункта 13 слова «на официальном сайте» заменить словами «в информационной системе».

2. В приложении № 2:

а) строку

«

Площадь земельного участка _____ м
 (указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)

»

изложить в следующей редакции:

«

Площадь земельного участка _____ м
 (указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных»¹ (далее – информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)

»;

дополнить сноской 1 следующего содержания:

«¹ Часть 3 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», пункт 1 Положения о федеральной государственной географической информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная

система пространственных данных», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июня 2022 г. № 1040.»;

б) в позиции «Координаты, м» слова «с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте» заменить словами «с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств».

2. Информация Росреестра переходе на электронное взаимодействие с юридическими лицами.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ИНФОРМАЦИЯ

РОСРЕЕСТР ПОЛНОСТЬЮ ПЕРЕХОДИТ НА ЭЛЕКТРОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

С 1 марта 2025 года вступает в силу Федеральный закон от 26.12.2024 N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", который определяет порядок электронного взаимодействия между Росреестром и юридическими лицами. Росреестр разработал методичку, которая поможет разобраться во всех нюансах.

Согласно новым правилам, с 1 марта 2025 года юридические лица должны подавать заявления на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав с прилагаемыми к ним документами только в электронной форме. Бумажные документы будут возвращаться без рассмотрения.

Исключением являются случаи, когда стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой регистрируется соответствующее право (ограничение или обременение), является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве).

Возможность подачи в регистрирующий орган заявления на бумажном носителе сохранится до 1 января 2026 г. за рядом юридических лиц: крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, садоводческими и огородническими товариществами, гаражными, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, товариществами собственников жилья.

Законом также установлено, что юридическое лицо вправе подать документы в регистрирующий орган на бумажном носителе при наличии временной технической невозможности обращения в электронной форме.

Регистрация договоров участия в долевом строительстве

Договоры участия в долевом строительстве предоставляются на государственную регистрацию только в форме электронных документов. Подписанный собственноручными подписями скан-образ бумажного договора не является электронным документом.

Закон также обязал застройщиков после подписания передаточного акта самостоятельно направлять в Росреестр заявления и документы для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства исключительно в электронной форме.

Таким образом, электронный формат взаимодействия застройщиков с регистрирующим органом будет обязательным.

После завершения процедуры регистрации застройщик должен передать участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Способы подачи электронных документов в Росреестр

- Личный кабинет на официальном сайте Росреестра;
- Сервис прямого доступа (СПД-3);
- Сервис взаимодействия с Росреестром и Адаптер электронного взаимодействия (Адаптер);
- Федеральная государственная информационная система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ);
- Иные способы, предусмотренные пунктом 2 части 1 статьи 18 Федерального закона от

3. Информация Росреестра о новом порядке сделок с земельными участками, который начинает действовать с 01.03.2025.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИНФОРМАЦИЯ РОСРЕЕСТР РАЗЪЯСНИЛ

НОВЫЙ ПОРЯДОК СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, КОТОРЫЙ НАЧИНАЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ С 1 МАРТА 2025 Г.

С 1 марта 2025 года вступает в силу Федеральный закон от 26.12.2024 N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Эксперты Росреестра разъяснили одну из ключевых новелл закона, которая предусматривает изменение порядка регистрации сделок с земельными участками.

В чем заключаются изменения?

Изменения внесены в статью 26 Закона о регистрации недвижимости. Речь идет о введении новых оснований для приостановления учетно-регистрационных действий как в отношении земельных участков, так и в отношении зданий или сооружений, расположенных на них.

В частности, с 1 марта 2025 года регистрационные действия в отношении земельного участка не смогут быть выполнены, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя будет поставить на кадастровый учет или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтенных границ.

Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешенного использования.

Почему так важно установить границы земельного участка?

Как отмечают специалисты Росреестра, при отсутствии в ЕГРН сведений о границах земельных участков невозможно однозначно определить, где этот земельный участок в действительности находится и какова его площадь. Соответственно, у покупателя такого участка могут возникнуть сомнения, что указанная в сделке цена актуальна и соответствует характеристикам объекта.

Также имеют место случаи, когда продавец показывает покупателю чужой земельный участок или объясняет, что в земельный участок входит территория, которая не является его частью. В результате человек приобретает совершенно иной объект и пытается добиться справедливости в

суде либо сталкивается со сложностями при установлении границ купленного участка.

Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. К примеру, бывает, что собственник соседнего участка предъявляет претензии о захвате земли новым покупателем или наоборот. В этом случае начинаются долгие споры с соседями, и нередко приходится обращаться в суд. А судебные разбирательства по вопросам установления границ участков - одни из самых сложных и длительных.

Кроме того, встречаются случаи, когда строительство капитальных объектов осуществляется без понимания реального местоположения границ участка. Это приводит к тому, что построенный объект оказывается расположен на чужом земельном участке или на участке, не предоставленном или не предназначенном для строительства.

Также при отсутствии у земельного участка установленных границ и признаков хозяйственной деятельности органы государственной власти или муниципалитеты могут ошибочно принять его за свободную землю и незаконно ей распорядиться. Это создает прямую угрозу для защиты прав граждан и юридических лиц.

Таким образом, закон обеспечивает гарантии прав новых правообладателей земельных участков, защищает их от возможных проблем с определением местоположения границ и от несанкционированного занятия участков.

Как проверить, внесены ли в ЕГРН границы земельного участка?

Проверить наличие или отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка достаточно просто. Для этого можно открыть публичную кадастровую карту Росреестра, которая доступна всем желающим бесплатно, и по кадастровому номеру или адресу найти интересующий участок.

Кроме того, сведения о местоположении границ участка указываются в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием Единого портала госуслуг или в МФЦ.

На каком этапе сделки возможно приостановление?

Как сообщают специалисты Росреестра, документы для осуществления учетно-регистрационных действий будут приняты в установленном порядке. Однако если государственный регистратор обнаружит, что в ЕГРН отсутствуют сведения о границах земельных участков, в отношении которых эти действия должны быть выполнены, учетно-регистрационные действия будут приостановлены.

Как внести в ЕГРН границы земельного участка?

Внесение в ЕГРН сведений о границах земельного участка осуществляется на основании заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и межевого плана, которые правообладатель такого участка предоставляет в орган регистрации прав.

Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Специалист выезжает на место и проводит необходимые замеры и расчеты. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка кольешками. Следующий этап - ознакомление с результатами замеров. Далее - процесс согласования границ с владельцами смежных участков.

В срок, оговоренный договором подряда, кадастровый инженер готовит межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка. При этом он 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.

При этом специалисты Росреестра отмечают, что при уточнении границ участка потребуется выполнение мероприятий по согласованию уточненного местоположения границ. Сроки этих мероприятий зависят от конкретной ситуации и не могут быть определены или указаны заранее.

Напомним, что 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.

Действия правообладателей земельных участков, направленные на обеспечение внесения в ЕГРН сведений о границах земельных участков, урегулированы федеральным законодательством (Закон "О кадастровой деятельности", Закон о регистрации недвижимости) и не являются новеллами законодательства.

4. Информационное письмо Росреестра от 30.01.2025 № 13-0728-АБ/25 о разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется в случае, если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства.

**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>
30.01.2025 № 13-0728-АБ/25

на № _____ от _____

Управление Росреестра по Северо-Кавказскому федеральному округу

Территориальные органы
Росреестра (по списку)

Севреестр

Госкомрегистр

Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

ki-rf@ya.ru

О направлении методических
рекомендаций

На письмо Министра России от 20.12.2024
№ 76955-СМ/08

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для учета в работе разработанную Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по согласованию с Росреестром в соответствии с пунктом 17.1 Плана мероприятий («дорожной карты») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата» «Рейнжиниринг правил промышленного строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.09.2021 № 2692-р, позицию «О разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется в случае, если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства» (далее – Разъяснения). Данные Разъяснения были направлены в высшие исполнительные органы субъектов Российской Федерации письмом Министра России от 20.12.2024 № 76955-СМ/08 (копия письма прилагается).

В дополнение к Разъяснениям, отмечаем следующее.

В соответствии с пунктом 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) капитальный ремонт объектов капитального строительства

(за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Выполнение строительных работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов в отдельных случаях, предусмотренных федеральным законом), а также текущему ремонту объектов капитального строительства, указанных в Разъяснениях, **не влечет за собой необходимость выполнения кадастровых работ и внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости** (далее – ЕГРН).

В Разъяснениях отмечается, что в соответствии с частью 11 статьи 52 ГрК РФ в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта **зданий, сооружений** могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, то есть проводиться отдельные виды работ по реконструкции объекта капитального строительства (постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»).

В связи с этим обращаем внимание, что в соответствии с частью 2 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), основные сведения **о сооружении** могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения **в случаях, предусмотренных федеральным законом**. Такие случаи предусмотрены частями 10 и 10.1 статьи 52 ГрК РФ (применительно к магистральным газопроводам, нефтепроводам, нефтепродуктопроводам, являющимся объектами недвижимости автомобильным дорогам).

Указание на возможность осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик здания в результате его капитального ремонта Закон № 218-ФЗ не содержит.

Таким образом, **основные сведения ЕГРН о здании не подлежат изменению в результате капитального ремонта здания**, такие сведения о здании могут быть изменены в ЕГРН только в результате реконструкции здания.

Кроме этого, в связи с выявлением случаев осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о здании в результате «перепланировки» помещений в здании отмечаем следующее.

Определение понятия «перепланировка» установлено частью 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Порядок действий и мероприятий, реализуемых при перепланировке урегулирован главой 4 ЖК РФ исключительно в отношении помещений (жилых и нежилых), расположенных в многоквартирных домах, и не может применяться в отношении помещений, расположенных в нежилых зданиях.

Исходя из определения реконструкции объекта капитального строительства (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ) и определения понятия помещения (пункт 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 14 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений») **изменение границ помещений, образование новых помещений из помещений, изменение внутренней планировки помещений, расположенных в нежилых зданиях и сооружениях, представляет собой реконструкцию части объекта капитального строительства – нежилого здания или сооружения**, и подлежит реализации по правилам, установленным статьями 48, 49, 51 и 55 ГрК РФ.

Также необходимо принимать во внимание правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в Обзоре судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 13.12.2023. Согласно этой правовой позиции возведение пристроек, надстроек, изменение таких параметров здания (многоквартирного дома) как высота, количество этажей, площадь и объем, являются реконструкцией (в силу пункта 14 статьи 1 ГрК РФ).

В этой связи вопросы осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений о помещении необходимо рассматривать в комплексе с положениями как ЖК РФ, так и ГрК РФ.

Приложение: на 7 л.

Раевич Вадим Дмитриевич
☎ (495) 983 40 40 (доб. 3448)



А.И. Бутовцевский



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(минстрой России)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

20.12.2024 № 76955-СМ/08

На № _____ от _____

Росреестр

Высшие исполнительные
органы субъектов
Российской Федерации
(по списку рассылки)

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с пунктом 17.1 Плана мероприятий («дорожной карты») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата» «Реинжиниринг правил промышленного строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2021 г. № 2692-р, направляет информацию о разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется, в случае если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства, в целях доведения их содержания до заинтересованных участников строительной отрасли.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.



С.Г. Музыченко

О разъяснении условий, при которых получение разрешения на строительство для выполнения строительных работ по реконструкции и (или) изменению объектов капитального строительства и (или) их частей не требуется, в случае если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, и подготовки технического плана (технических планов) измененных объектов капитального строительства

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) строительство, реконструкция объектов капитального строительства *осуществляются* на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 ГрК РФ реконструкция объекта капитального строительства (за исключением линейных объектов) — это изменение параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта, а также замена и (или) восстановление несущих конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций аналогичными или иными улучшающими показатели элементами и восстановление указанных элементов.

Согласно пункту 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ) строительная конструкция – часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Несущие конструкции здания — это элементы, которые воспринимают все силовые нагрузки и несилловые воздействия и передают их на грунт, они обеспечивают прочность, пространственную устойчивость и геометрическую неизменяемость зданий и сооружений. К несущим конструкциям относят такие элементы как фундаменты, перекрытия, фермы, ригели, лестнично-лифтовые узлы.

Таким образом, при проведении работ, относящихся к реконструкции объекта капитального строительства, необходимо получение разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ).

Необходимо учитывать, что в соответствии с частью 11 статьи 52 ГрК РФ в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Соответствующие случаи и виды работ установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 мая 2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений» (далее – постановление № 881).

Постановление № 881 предусматривает возможность осуществления в рамках капитального ремонта таких работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, как усиление тела фундамента, пересадка на сваи, пересадка на плиту, консервация деревянных лежней, устройство противокapиллярной гидроизоляции, гидроизоляционных кессонов, замена отдельных конструктивных элементов перекрытий, покрытий на аналогичные или с улучшенными характеристиками, усиление ригелей, балок, ферм, арок, плит, мероприятия по тепло- и звукоизоляции и другие.

При выполнении работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, указанных в постановлении № 881, получение разрешения на строительство объекта капитального строительства не требуется (пункт 4.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ).

Также в соответствии с пунктом 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Пунктом 28 части 2 статьи 2 Федерального закона № 384-ФЗ предусмотрено, что под характеристиками безопасности здания или сооружения понимаются количественные и качественные показатели свойств строительных конструкций, оснований, материалов, элементов сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, посредством соблюдения которых обеспечивается соответствие здания или сооружения требованиям безопасности.

Таким образом, к критериям работ, в соответствии с которыми получение разрешения на строительство не требуется, относятся следующие условия (при одновременном соблюдении):

изменения не затрагивают конструктивные и иные характеристики их надежности и безопасности за исключением замены отдельных элементов таких конструкций аналогичными или иными улучшающими показатели элементами и восстановление указанных элементов;

изменения не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Исходя из изложенного, в результате выполнения таких работ не возникает новый объект капитального строительства.

В этой связи важно учитывать, в каких случаях при проведении строительных работ затрагиваются характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, а в каких – нет. Так, **например,**

к указанным в пункте 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ случаям, когда не требуется разрешение на строительство объекта капитального строительства, могут быть отнесены такие работы как выполнение перегородок из легких сэндвич-панелей, монтаж внутренних некапитальных перегородок, установки санитарно-технического оборудования, проведения внутренних отделочных работ, и прочих аналогичных работ при осуществлении перепланировки жилого помещения в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Также в рамках эксплуатации зданий и сооружений согласно статье 55.24 ГрК РФ проводится текущий ремонт зданий, сооружений.

Работы по текущему ремонту зданий, сооружений можно отнести к строительным работам, которые не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности.

Состав основных работ по текущему ремонту указан в рекомендуемом Приложении № 7 к Ведомственным строительным нормам ВСН № 58-88 (р) «Положение об организации и проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 (далее – ВСН № 58-88 (р)), где указано более 120 видов работ по текущему ремонту, к которым относятся, в том числе такие работы, как постановка доводчиков, пружин, упоров и пр., замена разбитых стекол, стеклоблоков, врезка форточек, промывка систем водопровода, канализации, устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен, усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное), улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.) и другие. При этом положения ВСН № 58-88 (р) применяются в части, не противоречащей ГрК РФ.

Кроме того, при проведении текущего ремонта зданий, сооружений может осуществляться замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких зданий, сооружений в случае ухудшения или утраты технических характеристик, эстетических и (или) эксплуатационных свойств таких элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения (часть 8.1 статьи 55.24 ГрК РФ).

Перечень элементов строительных конструкций зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, замена и (или) восстановление которых может осуществляться при проведении текущего ремонта зданий, сооружений в случае ухудшения или утраты технических характеристик, эстетических и (или) эксплуатационных свойств, установлен постановлением Правительства Российской Федерации

от 30 ноября 2021 г. № 2120. К указанным элементам относятся выступающие элементы фасада (в том числе части элементов), входные группы, перегородки из кирпича, гипсокартона и различного вида блоки, выходы на крышу, входы на чердаки из щитов, изготовленных из негорючих досок в случае, если такие работы не влекут изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией, а также откосы при замене или установке перегородок, оконных и дверных блоков, подоконных досок, гидроизоляция полов в отдельных внутренних помещениях (душевые, санузлы, подвал и иные) с заменой покрытия и другие.

В части непревышения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, необходимо отметить следующее.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (часть 1 статьи 36 ГрК РФ).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя (статья 38 ГрК РФ):

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

иные параметры.

Соответственно, если проводимые на объекте капитального строительства работы влекут нарушение указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, то к соответствующим изменениям не применим пункт 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ.

Таким образом, при реконструкции проводятся работы, в результате которых изменяются характеристики уже существующего здания, меняются (восстанавливаются) несущие конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций аналогичными или иными улучшающими показатели элементами и восстановление указанных элементов.

В случае изменения параметров объекта капитального строительства или его частей – высоты, количества этажей, площади, объема, в том числе надстройки, перестройки, расширения объекта капитального строительства (изменения контура здания или сооружения) в силу положений пункта 14 статьи 1, части 2 статьи 51, части 11 статьи 55 ГрК РФ требуется получение разрешения

на строительство, разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Согласно части 1.2 статьи 52 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с проектной документацией и рабочей документацией.

Проектная документация содержит материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели. Она определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для реконструкции здания (часть 2 статьи 48 ГрК РФ).

Состав разделов проектной документации и требования к их содержанию утверждены Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 (далее - Положение № 87).

Согласно подпункту «г» пункта 3.1 Положения № 87 в состав проектной документации для строительства объектов капитального строительства производственного и непроизводственного назначения, а также проектной документации, подготовленной в отношении отдельных этапов строительства объектов капитального строительства производственного и непроизводственного назначения, в обязательном порядке включается в том числе раздел 4 «Конструктивные решения».

В случае если в соответствии с разделом 1 проектной документации «Пояснительная записка» (кроме случая, предусмотренного частью 3 статьи 48 ГрК РФ), содержащим задание на проектирование, выполняемые на объекте капитального строительства работы затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности, реализация таких строительных работ требует получения разрешения на строительство.

Сведения о здании, сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости (часть 8 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ сведения о помещении, за исключением сведений о площади помещения и о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

В соответствии с частью 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ:

в техническом плане сведения о здании, сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости;

представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в части 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ документации (копий такой документации) не осуществляется;

в техническом плане указываются сведения о такой документации;

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.

Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 (далее - Требования), предусмотрено, что в технический план включается раздел «Заключение кадастрового инженера», если по мнению кадастрового инженера необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ (пункты 15, 58 Требований), в котором указываются в том числе:

дополнительные пояснения относительно включенных в технический план соответствующих сведений;

сведения о том, что для строительства (реконструкции) объекта недвижимости не требуются подготовка проектной документации, выдача разрешения на строительство (с указанием основания внесения таких сведений в данный раздел технического плана).

Исходя из положений Требований, в подтверждение сведений, приведенных кадастровым инженером в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, предлагается включать в раздел «Приложения» технического плана копии разделов (фрагментов разделов) проектной документации, содержащих соответствующую информацию.

5. Информационное Росреестра от 11.02.2025 № 06-00298/25, содержащее информационные материалы об электронном взаимодействии Росреестра с юридическими лицами с 01.03.2025.

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

11.02.2025 № 06-00298/25

на № _____ от _____

Управление Росреестра по Северо-Кавказскому федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

Госкомрегистр
gkreg@gkreg.rk.gov.ru

Севреестр
sevreestr@sev.gov.ru

Управление стратегического развития и цифровой трансформации Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии в целях обеспечения реализации с 01.03.2025 положений Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части представления заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также прилагаемых к ним документов в орган регистрации прав только в форме электронных документов, а также исполнения пункта 2 Плана мероприятий по организации работы по переходу юридических лиц на подачу документов в электронном виде с 01.03.2025 года, утвержденного заместителем руководителя Росреестра Смирновым М.С. направляет информационные материалы для распространения среди профессиональных сообществ, МФЦ и т.д.

Приложение: на 7 л.

Начальник Управления стратегического развития и цифровой трансформации



С.В. Белокопытов

Карелина Яна Анатольевна
8(495) 9834040 (доб. 25-29)



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Электронное взаимодействие с Росреестром для юридических лиц с **1 марта 2025 года**



РОСРЕЕСТР



**ЮРИДИЧЕСКИЕ
ЛИЦА**



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Росреестр полностью переходит на взаимодействие с юридическими лицами в электронном виде

В соответствии с частью 1.6 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ) с 01.03.2025 юридические лица представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также прилагаемые к ним документы в Росреестр в форме электронных документов





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Обязательная электронная подача не будет распространяться*:

- 1** на случаи, если стороной сделки является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые предоставляются только в форме электронных документов)
- 2** до 01.01.2026 на крестьянские (фермерские) хозяйства, являющиеся юридическими лицами, а также садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, гаражные кооперативы, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья
- 3** при наличии на официальном сайте Росреестра информации о временной технической невозможности представления документов в электронном виде

*ст. 6 Закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Регистрация договоров участия в долевом строительстве

Заявления о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемые к ним документы направляются в орган регистрации прав только в форме электронных документов и (или) электронных образов документов*



Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства)**



Договор участия в долевом строительстве может быть представлен в Росреестр только в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) застройщика и участника долевого строительства (их представителей)



Застройщик не наделен правом переводить договор участия в долевом строительстве в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверения УКЭП

Застройщик обязан после подписания передаточного акта самостоятельно направлять в Росреестр в электронной форме подписанные УКЭП заявления и документы для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства

* ч. 1.7 ст. 18 Закона № 218-ФЗ

** ч. 1 ст. 48 Закона № 218-ФЗ



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Требования к документам, представляемым в электронной форме



Соответствие
установленным
законодательством РФ
требованиям



Подписаны усиленной
квалифицированной электронной
подписью (УКЭП) уполномоченных
на то законодательством РФ лиц,
сторон договора или определенных
должностных лиц



Соответствие требованиям приказа
Росреестра от 17.06.2020 № П/0202
для договора участия в долевом строительстве,
соглашения о внесении изменений в договор участия
в долевом строительстве, соглашения (договора) об уступке
прав требований по договору участия в долевом строительстве

** ч. 8 ст. 21 Закона № 218-ФЗ



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Способы подачи электронных документов в Росреестр

1

Личный кабинет на официальном сайте Росреестра

2

Сервис прямого доступа (СПД-З)

3

Сервис взаимодействия с Росреестром и Адаптер электронного взаимодействия (Адаптер)

4

Федеральная государственная информационная система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ)

5

Иные способы, предусмотренные законом*

*п. 2 ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Мы там,
где люди**



[ROSREESTR.GOV.RU](https://rosreestr.gov.ru)



[TELEGRAM](#)

6. Информационное Росреестра от 13.02.2025 № 14-1255-ТГ/25, содержащее ответы/рекомендации на поступившие вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru
13.02.2025 № 14-1255-ТГ/25

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Курск»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Казань»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

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

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистратора, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Приложение: на 3 л.



Т.А. Громова

Владимирова Саглар Алексеевна
(495) 983 40 40 доб. 22 68

№ П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1	Управление Росреестра по Самарской области	от 24.01.2025 № Иск-р/25-208	Об уплате государственной пошлины при направлении уполномоченным органом ¹ в орган регистрации прав на основании части 1.10 статьи 19 Закона № 218-ФЗ ² документов об осуществлении государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в случае изменения сведений о помещении в МКД ³ по результатам его перепланировки, а также в случае образования в результате перепланировки новых помещений	<p>Статьей 17 Закона № 218-ФЗ установлено, что за осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав взимается государственная пошлина в соответствии с НК⁴.</p> <p>Пунктом 1 статьи 333.33 НК установлены размеры государственной пошлины:</p> <p>за государственный кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости (подпункт 22.3);</p> <p>за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на созданные (образованные) объекты недвижимости (подпункт 22.4).</p> <p>В соответствии с положениями части 1 статьи 28 ЖК⁵ по завершении переустройства и (или) перепланировки помещения в МКД заявитель способом, предусмотренным частью 9 статьи 23 ЖК, направляет в</p>

¹ Орган местного самоуправления, уполномоченный на согласование перепланировки помещений в многоквартирном доме

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

³ Многоквартирный дом

⁴ Налоговый кодекс Российской Федерации

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации

				<p>уполномоченный орган уведомление о завершении указанных работ; в случае перепланировки помещения к такому уведомлению прилагается технический план перепланированного помещения, подготовленный заявителем в соответствии с Законом № 218-ФЗ; в случае образования в результате перепланировки помещения новых помещений в уведомлении о завершении перепланировки помещения указываются сведения об уплате заявителем государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>Под «заявителем», который обращается в уполномоченный орган за проведением перепланировки, в главе 4 ЖК понимается собственник помещения или уполномоченное им лицо (части 1, 2 статьи 26 ЖК).</p> <p>В этой связи, принимая также во внимание статью 333.17 НК, на наш взгляд:</p> <p>собственник помещения в МКД является плательщиком государственной пошлины за совершение в отношении него (и (или) принадлежащего ему помещения) соответствующего(их) учетно-регистрационного(ых) действия(ий) (государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о перепланированном помещении либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на образуемые в результате перепланировки новые помещения) по заявлению уполномоченного органа, направленному в орган регистрации прав на основании части 1.10 статьи 19 Закона № 218-ФЗ;</p> <p>отсутствие в части 1 статьи 28 ЖК и части 1.10</p>
--	--	--	--	--

			<p>статьи 19 Закона № 218-ФЗ положений, корреспондирующих положениям подпунктов 22.3 и 22.4 пункта 1 статьи 333.33 НК, не влияет на исполнение установленной НК обязанности по уплате соответствующей государственной пошлины ее плательщиками (не отменяет такую обязанность).</p> <p>Также отмечаем, что в рамках подготовки ко второму чтению проекта федерального закона № 651434-8 «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации» Росреестром направлены предложения о дополнении указанного законопроекта соответствующими положениями о внесении изменений в часть 1 статьи 28 ЖК и часть 1.10 статьи 19 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Учитывая изложенное, а также положения части 2 статьи 8, пункта 6 части 5 статьи 14 и пункта 4.6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, на наш взгляд:</p> <p>при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений о перепланированном помещении в МКД по заявлению уполномоченного органа, направленному в орган регистрации прав в соответствии с частью 1.10 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, собственником такого помещения уплачивается государственная пошлина в размере, предусмотренном подпунктом 22.3 пункта 1 статьи 333.33 НК;</p> <p>при осуществлении по заявлению уполномоченного органа, направленному в орган регистрации прав в соответствии с частью 1.10 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на помещения,</p>
--	--	--	--

				<p>образованные в результате перепланировки помещения в МКД, лицами, чьи права регистрируются на образованные помещения, уплачивается государственная пошлина за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на созданные (образованные) объекты недвижимости в размере, установленном подпунктом 22.4 пункта 1 статьи 333.33 НК.</p>
--	--	--	--	---

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

1. Росреестр разъяснил, как будет работать закон об освоении и использовании земельных участков.

В последнее время в сети «Интернет» появились сообщения о том, что с 1 марта 2025 года у собственников земельных участков в упрощенном порядке могут быть изъяты земельные участки в связи с их неиспользованием.

Как отмечают специалисты Росреестра, данная информация не соответствует действительности, поскольку законодательством никакого «упрощенного» порядка изъятия земельных участков не предусмотрено. Более того, вступающий в силу Федеральный закон, на который ссылаются авторы указанных сообщений, наоборот, предусмотрел новые механизмы защиты прав собственности граждан.

С 1 марта 2025 года вступит в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ, которым определяется трехлетний срок для освоения земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков.

Необходимо понимать, что данная норма прежде всего касается проблемных участков, которые заболочены, захламлены или заросли сорной растительностью. Человеку дополнительно даётся 3 года, чтобы провести все необходимые работы и подготовить участок к использованию (очистить его от мусора, осушить, выровнять рельеф и т.д.). В течение этого 3-летнего срока, пока собственник осваивает участок, его нельзя привлечь к ответственности за нецелевое использование земли, поскольку он к нему еще не приступал. После истечения 3 лет, предназначенных для освоения земли, человек уже начинает использовать ее по назначению – строить дом, магазин, объекты рекреационного назначения, выращивать сельскохозяйственную продукцию и т.д. С этого момента собственник несет ответственность за неиспользование участка, и контрольные (надзорные) органы могут зафиксировать нарушения.

Также важно отметить, что указанные нормы касаются только земельных участков в границах населенных пунктов, садовых и огородных участков. Правила об освоении в трехлетний срок не распространяются на земли промышленности, земли для производственной деятельности, туристического и рекреационного значения. Что касается земель сельскохозяйственного назначения – то в их отношении еще с 2016 года установлены более жесткие требования, в том числе касающиеся освоения и изъятия в связи с неиспользованием по целевому назначению.

Будут ли изымать земельные участки, на которых выявлены признаки неиспользования?

Крайне важным является то, что в новом законе об освоении земель, а также в разработанных Росреестром проектах подзаконных актов не

предлагалось и не предлагается расширить основания для изъятия земельных участков, увеличить штрафы за их неиспользование.

Отмечаем, что Гражданским кодексом РФ уже на протяжении многих лет предусмотрена процедура изъятия земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства. Это возможно в случае его неиспользования по целевому назначению в течение трех лет (при условии отсутствия обстоятельств, связанных с его освоением, а также стихийными бедствиями). Данный механизм введен еще в 1995 году. С этого же времени предусмотрена возможность изъятия земельного участка, если он используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде (ст. 284 и 285 Гражданского кодекса РФ).

То есть если ранее, по действующему законодательству, у собственника могли изъять землю, если он ее не освоил в течение 3 лет, то по новому закону срок до возможного изъятия фактически увеличивается до 5-7 лет, т.к. он дает человеку дополнительные 3 года для освоения.

Также необходимо отметить, что даже если человек не освоил земельный участок в срок, это не будет автоматически являться основанием для его изъятия. Напоминаем, что изъятию земельного участка предшествует проведение контрольных (надзорных) мероприятий. Правообладатели участков, на которых будут выявлены признаки неиспользования, смогут устранить нарушения в установленном порядке.

Почему так важны мероприятия по освоению земельных участков?

Заросшие, захламленные и загрязненные земельные участки являются серьезной проблемой для ведения хозяйства, для развития населенных пунктов, для создания и сохранения их надлежащего архитектурного облика. На такие участки жалуются соседи. Они становятся небезопасными местами посещения детей и молодежи.

Аналогичные факты также препятствуют деятельности садоводческих товариществ. Дачники не могут оперативно решить вопросы, связанные с деятельностью их объединений. Дополнительные проблемы возникают у председателя - это долги по взносам, которые неизбежно копятся у владельцев таких земель.

Немало случаев, когда правообладатели годами и десятилетиями не появляются на земельных участках. При этом особых мер воздействия на них законодательство не предусматривает. Вопрос об установлении ущерба собственникам других земельных участков и объектов недвижимости

в большинстве случаев не решается.

С какого момента будут исчисляться сроки освоения?

По участкам, которые купят, подарят и т.д. после 1 марта 2025 года, сроки освоения будут идти с момента приобретения прав на них (с момента

регистрации). По тем участкам, которые уже в собственности, срок будет исчисляться с 1 марта 2025 года.

Принятый закон обратной силы не предполагает, поскольку это было бы несправедливо по отношению к гражданам и бизнесу.

Кто будет определять, осваивается участок или нет?

Законом предусмотрено установление перечня мероприятий по освоению земельных участков, а также признаков их неиспользования. Соответствующие нормативные акты утвердит Правительство РФ.

В частности, перечень мероприятий по освоению земельных участков включает такие действия, как, например, осушение, увлажнение, очистку участков от сорной растительности и отходов, уплотнение и укрепление грунта.

Признаки неиспользования содержат критерии, которые позволят оценить, осуществляется ли использование земельных участков в соответствии с законом. В частности, для земельных участков, предназначенных для строительства, такими признаками будет отсутствие на участке построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 и более лет. Этот срок будет исчисляться уже после истечения 3-летнего срока.

Огородные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями и захламленными более, чем на половину.

Таким образом, принятым законом создана дополнительная защита правообладателей земельных участков, которые не могут сразу после оформления прав на них по объективным причинам начать использование.

Во-первых, правообладатели будут знать, чего нельзя допускать на земельных участках, и смогут планировать и принимать меры для предотвращения ситуаций, при которых на их земельных участках могут быть выявлены нарушения.

Во-вторых, инспекторы органов контроля (надзора) должны будут непосредственно руководствоваться конкретными признаками неиспользования земельных участков. То есть они не смогут привлечь к ответственности правообладателей, если на их участках таких признаков не обнаружено. Это исключит риски применений оценочных суждений инспектора и коррупционных проявлений.

Как будет выглядеть схема реализации закона?

Выявление нарушений, связанных с неиспользованием земельных участков, осуществляется и планируется осуществлять Росреестром в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора), а также уполномоченными органами местного самоуправления в рамках муниципального земельного контроля. Эта деятельность будет осуществляться исходя из признаков неиспользования земельных участков, которые установлены Правительством РФ.

После выявления нарушения правообладателю земельного участка будет выдано предписание об устранении нарушения. В дальнейшем проводится проверка исполнения такого предписания.

Важно отметить, что при назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие ответственность, и обстоятельства, отягчающие ответственность.

При первом выявлении нарушения штраф не назначается, наказание ограничивается только предупреждением.

Если же правообладатель не устраняет выявленное нарушение, то Росреестр в течение 30 дней с момента истечения срока устранения нарушения уведомляет о такой ситуации уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Далее они могут обратиться в суд с требованием об изъятии земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием и об их продаже с публичных торгов.

Что делать собственникам, которые по объективным причинам не могут освоить земельный участок в срок?

Если на таких участках будут выявлены признаки неиспользования, то обстоятельства по ним будут оцениваться в рамках рассмотрения дел об административных правонарушениях. При этом правообладатель земельного участка может предоставить материалы, подтверждающие обстоятельства, повлекшие невозможность исполнить ту или иную обязанность.

Кроме того, после получения предписания об устранении административного правонарушения правообладатель может направить в контрольный (надзорный) орган ходатайство о продлении срока устранения нарушения.

Более того, в случае длительного отсутствия собственника он может передать свой земельный участок в аренду или безвозмездное пользование третьим лицам для поддержания его в надлежащем состоянии.

Также правообладатели земельных участков могут привлечь третьих лиц на условиях возмездного оказания услуг, например, по уборке территории.

2. Росреестр реализует пилотный проект по вовлечению в оборот неиспользуемых объектов недвижимости и наполнению ЕГРН.

Правительство усиливает комплексную работу по выявлению, учёту и вовлечению в оборот неиспользуемых объектов недвижимости. Это позволит к концу 2030 года обеспечить полноту и качество сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и вовлечь в хозяйственный оборот неиспользуемые земельные участки и территории.

«С 2021 года эти вопросы, в том числе решаются в рамках госпрограммы «Национальная система пространственных данных». За это

время силами Росреестра и ППК «Роскадастр», в ЕГРН внесены 191 граница между субъектами и 1,85 тыс. границ муниципальных образований. В три раза больше, чем за предыдущие 10 лет, внесено границ территориальных зон – 298,6 тыс. Исправлено 1,9 млн реестровых ошибок. Количество объектов с правообладателями увеличилось на 18,1 млн. В то же время, несмотря на значительную динамику, остаётся ещё большой объём работы. Чтобы её выполнить в установленный госпрограммой срок, до конца 2030 года, эта деятельность будет усилена. Росреестр запустил пилотный проект, который позволит активизировать в регионах создание полного и точного реестра недвижимости и выявить новые участки и территории для вовлечения в экономический оборот», – сказал Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

В настоящее время пилотный проект реализуется в отдельных муниципальных образованиях 16 регионов – в Костромской, Липецкой, Новгородской, Омской, Пензенской, Псковской, Смоленской, Тамбовской, Ульяновской областях, Приморском и Хабаровском краях, республиках Марий Эл, Мордовия, Чувашской Республике, Еврейской автономной области и Ханты-Мансийском автономном округе.

«Фактически проводится сплошная инвентаризация земель и имущества, которая позволит собрать и обобщить сведения обо всех объектах недвижимости. В настоящее время работы завершены в 71 населённом пункте, ещё в 38 продолжаются. В результате в отношении 8,3 тыс. объектов недвижимости выявлены сведения о правообладателях, уточнены сведения о границах 18,7 тыс. земельных участков и объектов капитального строительства, выявлено 3,2 тыс. га территорий, пригодных для вовлечения в оборот», – отметил руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Проект реализуется в рамках соглашения, которое заключается между Росреестром, главой региона и публично-правовой компанией «Роскадастр» (является исполнителем работ). После создания в субъекте оперативного штаба и утверждения «дорожной карты» начинаются работы по анализу архивных документов, в том числе картографических материалов, и обследование территорий.

Результаты работ вносятся в ЕГРН и Национальную систему пространственных данных. Росреестр на постоянной основе осуществляет организационное, координационное и методическое сопровождение пилотного проекта.

На сегодняшний день в сфере земли и недвижимости остаются исторически накопленные проблемы отсутствия сведений в ЕГРН и других реестрах. В отношении 29,9 млн объектов отсутствуют сведения о правообладателях, у 17,4 млн земельных участков не установлены границы. Сохраняется дефицит свободной земли для предоставления гражданам, юридическим лицам и инвесторам.

3. Росреестр ввёл в эксплуатацию онлайн-сервис для предварительного расчёта госпошлины.

На сайте Росреестра появился новый сервис «Калькулятор госпошлины», который в режиме онлайн поможет предварительно рассчитать размер пошлины за проведение кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости.

С 1 января 2025 года вступили в силу поправки в Налоговый кодекс РФ, внесённые Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ, в том числе в статью 333.33 о размерах и порядке расчета государственной пошлины. В результате в ряде случаев размер пошлины является фиксированным, а в других – зависит от кадастровой стоимости объекта недвижимости, цены сделки, категории заявителя (физическое или юридическое лицо).

«Для удобного перехода на новый порядок расчёта госпошлины Росреестр разработал несколько инструментов. Один из них – цифровой сервис «Калькулятор госпошлины». Любой гражданин при необходимости сможет в онлайн-режиме самостоятельно рассчитать сумму госпошлины, что удобно при планировании операций с недвижимостью. Для работы с калькулятором не требуется авторизация на сайте. Воспользоваться инструментом можно круглосуточно и без выходных дней», - сообщил заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов.

Для расчёта госпошлины с помощью онлайн-калькулятора необходимо заполнить поля о типе регистрационного действия, выбрать вид права, указать количество заявителей и объект недвижимости.

В отдельных случаях пользователям также необходимо указать дополнительные признаки, связанные с объектом недвижимости либо субъектом прав. Например, что земля относится к землям сельскохозяйственного назначения, что помещение является общим имуществом в МКД, что совершаются действия с закладными.

Обязательные для заполнения поля в калькуляторе отмечены звёздочкой. Важно, что при указании кадастрового номера объекта недвижимости сервис автоматически запрашивает в ЕГРН кадастровую стоимость объекта.

4. Правительство РФ одобрило законопроект о полномочиях ППК «Роскадастр» по повышению эффективности использования земель в регионах.

Правительство России одобрило для внесения в Государственную Думу законопроект Росреестра, наделяющий ППК «Роскадастр» полномочиями по проведению в субъектах РФ работ по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями, а также вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных участков. На заседании Правительства законопроект представил руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Изменения предполагается внести в статью 4 Федерального закона «О публично-правовой компании «Роскадастр» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

«Важными драйверами экономического роста регионов является вовлечение в гражданский оборот объектов недвижимости и полнота сведений ЕГРН о таких объектах. Предлагаемые нормы позволят ППК «Роскадастр» оказывать содействие регионам и муниципалитетам в решении задач по определению границ объектов недвижимости, образованию земельных участков, выявлению правообладателей ранее учтённых объектов, исправлению реестровых ошибок. Это будет способствовать экономическому росту субъектов РФ за счёт пространственного развития территорий, выявления и вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых земель», - сказал руководитель ведомства.

Он напомнил, что ППК «Роскадастр» является оператором ФГИС ЕГРН и ФГИС «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (НСПД). Сегодня компания обеспечивает устойчивое развитие и модернизацию геодезической, картографической и кадастровой деятельности, разработку и сопровождение информационных систем, пространственных данных, сервисов и услуг.

Изменения, предлагаемые Правительством РФ, позволят ускорить в регионах работу по наполнению ЕГРН сведениями о пространственных данных объектов недвижимости. Согласно госпрограмме «НСПД», к 2030 году этот показатель должен составить 95%. Также это поможет сократить сроки предоставления земельных участков и определить территории, нуждающиеся в комплексном развитии.

Помимо прочего, это будет способствовать увеличению поступления доходов в бюджетную систему Российской Федерации в виде имущественных налогов и сборов, а также денежных средств от продажи земельных участков.

Проводить соответствующие работы и оказывать услуги ППК «Роскадастр» сможет на основании соглашений с органами власти регионов или с муниципалитетами. Соглашения будут заключаться, исходя из конкретной потребности субъекта Российской Федерации или муниципального образования в выполнении тех или иных работ.

5. Правительство РФ одобрило законопроект о передаче ППК «Роскадастр» полномочий по ведению фонда данных государственной кадастровой оценки.

Правительство РФ одобрило для внесения в Государственную Думу законопроект Росреестра, которым предусмотрена передача полномочий Росреестра по ведению фонда данных государственной кадастровой оценки (ГКО) публично-правовой компании «Роскадастр».

Это позволит усовершенствовать процедуру проведения и сопровождения ГКО с помощью Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» (НСПД) и обеспечит доступность сервисов обратной связи по вопросам определения кадастровой стоимости. На заседании Правительства законопроект представил руководитель ведомства Олег Скуфинский.

В настоящее время полномочия по ведению фонда ГКО закреплены за Росреестром. Работы по проведению ГКО осуществляют специально созданные в субъектах РФ бюджетные учреждения, которые передают в фонд ГКО все необходимые сведения и материалы.

«Инициатива является частью масштабной работы по оптимизации государственного управления в сфере земли и недвижимости, в том числе в части государственной кадастровой оценки. Сегодня ППК «Роскадастр» уже наделена рядом полномочий в сфере ГКО – компания не только предоставляет исходную информацию для проведения оценки, но и вносит в ЕГРН сведения, полученные в результате данных работ. Также ППК является оператором ФГИС «Единая цифровая платформа «НСПД», на которую уже перенесен и функционирует фонд данных ГКО. Таким образом, получив полномочия по ведению фонда, ППК «Роскадастр» станет предприятием единого цикла в части обеспечения и сопровождения государственной кадастровой оценки. Это позволит оптимизировать информационные потоки и сократить сроки исполнения отдельных полномочий в области ГКО и улучшить экосистему обратной связи для граждан», - сообщил Олег Скуфинский.

Он также отметил, что в декабре 2024 года на базе НСПД введена в эксплуатацию подсистема рынка недвижимости. Благодаря этому, на единой цифровой платформе выстроены все процессы по определению кадастровой стоимости и обеспечено взаимодействие всех участников государственной кадастровой оценки. Платформа будет использоваться для расчета кадастровой стоимости и развития ряда цифровых инструментов.

Так, законопроект предусматривает создание удобных сервисов для направления гражданами замечаний, обращений и иных документов по вопросам кадастровой стоимости. В частности, с помощью НСПД в режиме онлайн можно будет направить на рассмотрение в бюджетные учреждения декларацию о характеристиках объекта недвижимости. Также можно будет обратиться с замечаниями к проекту отчета об итогах ГКО, попросить предоставить разъяснения по вопросам определения кадастровой стоимости или исправить ошибки, допущенные в ходе данной процедуры.

Кроме того, на странице фонда ГКО можно будет подать заявление об установлении кадастровой стоимости объекта в размере рыночной. Законопроект унифицирует процесс рассмотрения таких обращений. Планируется, что руководством каждого субъекта РФ будет утвержден

регламент, что повысит качество принимаемых решений и сделает процедуру установления рыночной стоимости более понятной для заявителей.

При этом стоит отметить, что в случае, если кадастровая стоимость определена некорректно, граждане по-прежнему смогут ее оспорить при обращении в бюджетные учреждения, специальные комиссии при органах власти субъекта или в суде. Действующие механизмы оспаривания кадастровой стоимости предусмотрены Федеральным законом № 237-ФЗ от 3 июля 2016 г.

Также законопроектом предлагается установить предельный срок официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости - не позднее 30 ноября года проведения ГКО. Это позволит исключить нарушение сроков проведения государственной кадастровой оценки и применять полученные сведения о кадастровой стоимости с 1 января года, следующего за годом проведения ГКО.

В случае принятия законопроект вступит в силу с 1 января 2026 г. (за исключением отдельных положений).

Напомним, что в настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе также находится законопроект Росреестра, которым предлагается проводить государственную кадастровую оценку во всех субъектах Российской Федерации с использованием НСПД. Инициатива поддержана в первом чтении.

Справочно: Публично правовая компания «Роскадастр» создана в декабре 2021 года (Федеральный закон от 30.12.2021 № 448-ФЗ). В нее вошли подведомственные учреждения Росреестра - ФГБУ «ФКП Росреестра», ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных», а также акционерные общества «Роскартография» и «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ». В октябре 2024 года ППК «Роскадастр» были переданы полномочия по проведению комплексных кадастровых работ федерального значения.

6. Правительство одобрило законопроект Росреестра о расширении перечня случаев регистрации прав и обременений недвижимости.

Правительство РФ одобрило разработанный Росреестром законопроект, которым предлагается расширить перечень случаев для государственной регистрации прав, ограничений прав и обременения объектов недвижимости. Законопроект на заседании Правительства представил руководитель Росреестра Олег Скуфинский. Изменения вносятся в ряд статей Гражданского кодекса РФ.

Одной из ключевых новелл законопроекта является возможность внесения в ЕГРН сведений об установлении, изменении и прекращения порядка владения и пользования недвижимостью, находящейся в долевой собственности. Это планируется осуществлять на основании нотариально заверенного соглашения между участниками долевой собственности.

«Инициатива направлена на защиту прав и законных интересов участников общей долевой собственности. Это позволит сделать более прозрачными условия использования общего имущества, по которым достигнуто соглашение между участниками, и снизить возможные риски при переходе прав на доли в праве общей собственности. Отмечу, что запись в ЕГРН о наличии установленного порядка владения и пользования общим имуществом будет сохраняться при переходе доли к другому лицу. Это исключит необходимость заключения нового соглашения о порядке владения и пользования общим имуществом при изменении состава участников», - сообщил руководитель ведомства.

Также законопроект предусматривает возможность осуществления государственной регистрации в отношении:

Безвозмездного пользования (ссуды) объектами недвижимого имущества;

Права пользования гражданина жилым помещением, которому такое право представлено по завещательному отказу, в качестве обременения недвижимого имущества.

Напомним, договор безвозмездного пользования – это юридический документ, который заключается между двумя сторонами с тем, чтобы предоставить в пользование одной из них объект имущества другой стороны на определенный срок и без оплаты.

Под завещательным отказом подразумевается возложение наследодателем на наследников обязанности по выполнению определенных действий в интересах третьих лиц. К примеру, он изъявляет волю, чтобы наследники разрешили пользоваться его квартирой какому-либо третьему лицу.

Как отметил Олег Скуфинский, по действующему законодательству договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом (кроме земельных участков и объектов культурного наследия) государственной регистрации не подлежит. Следовательно, потенциальный приобретатель не может из открытых источников узнать, что в отношении данного помещения имеется ссудополучатель. В то же время эта информация является существенной и может повлиять на принятие решения о покупке такого объекта.

Кроме того, сегодня в ЕГРН не отражаются сведения о праве на получение завещательного отказа, касающегося жилых помещений и права пользования ими. При этом, согласно п. 3 ст. 33 Жилищного кодекса РФ, отказополучатель вправе требовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Отсутствие правового регулирования в данном вопросе часто приводит к тому, что новый собственник недвижимости узнает о таком обременении при оспаривании его права после совершения сделки.

Предлагаемые законопроектом меры призваны создать для третьих лиц (в том числе наследников и других участников гражданских отношений) открытое и полное представление о том, что в отношении такого имущества имеются обременения прав. Это позволит обеспечить защиту имущественных прав, а также прозрачность и стабильность гражданского оборота недвижимости.

7. Как собственнику земельного участка оформить право на хозяйственные постройки.

В ноябре 2024 года вступили в силу изменения законодательства, затронувшие порядок регистрации прав на хозяйственные постройки. Теперь их можно оформить в собственность бесплатно.

К хозяйственным постройкам относятся объекты, которые предназначены для удовлетворения бытовых нужд (бани, сараи, летние кухни и пр.), расположенные на земельных участках для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или ведения садоводства.

Если хозяйственная постройка является объектом недвижимости и технический учет осуществлен до 01.01.2013 (например, есть технический паспорт), сведения о таком объекте являются ранее учтенными и права признаются ранее возникшими.

Для оформления прав достаточно представить заявление о внесении сведений о ранее учтенном объекте и заявление государственной регистрации ранее возникших прав. Государственная пошлина в таком случае не уплачивается.

Отмечаем, что права на земельный участок, на котором расположена постройка, должны быть зарегистрированы в ЕГРН.

Если технический учет не производился, оформить право собственности на хозяйственные постройки можно в общем порядке на основании технического плана, который готовит кадастровый инженер. Государственная пошлина за государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в таком случае составит 1 000 рублей.

8. С 2020 года количество объектов без правообладателей в России сократилось почти на 20 млн.

В рамках работы Росреестра по повышению качества данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) количество объектов, в отношении которых отсутствуют сведения о правообладателях, с 2020 года сократилось на 19,6 млн – до 28,4 млн. Об этом сообщил руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

В марте 2020 года в рамках указания Президента РФ об обеспечении достоверности сведений в государственных информационных ресурсах Росреестр приступил к реализации проекта «Полный и точный реестр». Это

комплексный план по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями. При участии федеральных, региональных органов власти и муниципалитетов проводится работа внесению в ЕГРН сведений об административных границах и границах территориальных зон, проведению комплексных кадастровых работ, выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

«Наполнение ЕГРН точными и достоверными сведениями – одна из приоритетных задач Росреестра. Только на полных и точных данных можно оказывать качественные государственные услуги для людей и эффективно управлять территориями. Эту работу мы проводим комплексно в рамках поручений Президента РФ, Правительства РФ и рекомендаций Совета Федерации. Если 5 лет назад в ЕГРН было 48 млн объектов без прав, то сегодня эта цифра сократилась до 28,4 млн. Доля таких объектов в ЕГРН – 16,6% по сравнению с 28,9% в начале 2020 года. Такая динамика во многом связана с началом реализации в 2022 году госпрограммы «Национальная система пространственных данных», – сказал руководитель ведомства.

По его словам, в рамках исполнения перечня поручений Главы государства в 2025 году запланировано проанализировать сведения о 3,9 млн объектах недвижимости без прав, содержащихся в ЕГРН.

На эффективное снижение количества объектов недвижимости без прав повлияла реализация закона о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (№ 518-ФЗ), вступившего в силу с июня 2021 года. В ЕГРН внесены сведения о выявленных правообладателях 831 тыс. объектов недвижимости, более 2 млн объектов исключены из ЕГРН как прекратившие своё существование. Принятые нормы также простимулировали собственников самостоятельно обратиться с заявлением о регистрации ранее возникшего права. Это позволило оформить более 3 млн объектов.

Практически завершена работа с федеральным имуществом. Начиная с 2021 года, право собственности РФ зарегистрировано в отношении 131 120 таких объектов. В работе остается 10 533 объекта федерального имущества, расположенных в 51 субъекте Российской Федерации, в отношении которых Федеральным органам предстоит провести работы по постановке их на государственный кадастровый учёт.

В 2023 году Росреестром совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления начата масштабная работа с объектами недвижимости, относящимся к региональной и муниципальной собственности. В результате данных мероприятий почти на 98% обеспечен анализ и/или государственная регистрация права региональной собственности, на 91% – муниципальной.

9. О способах защиты персональных данных.

Ежегодно 28 января отмечается Международный день защиты персональных данных. Новосибирский Роскадастр напоминает заявителям о

способах защиты личной информации, которые помогут обезопасить себя в реальной жизни и интернет-пространстве.

Закрытый доступ к персональным данным собственников недвижимости

Персональные данные собственника могут предоставляться по запросу третьих лиц лишь при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) специальной записи. При этом такая информация доступна самому владельцу, его супругу, наследникам, государственным органам, нотариусам, а также ряду лиц, установленных законодательством.

Чтобы сведения стали доступными, собственнику, его законному представителю либо представителю на основании нотариально удостоверенной доверенности необходимо подать заявление в любом офисе МФЦ, на официальном сайте Росреестра или на портале Госуслуг.

Запись о возможности предоставления третьим лицам персональных данных вносится в ЕГРН в срок не более трех рабочих дней с момента поступления заявления в орган регистрации прав. Погасить данную запись можно, подав аналогичное заявление.

Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости

Правообладатель не может запретить другим лицам подавать запросы о предоставлении общедоступных сведений по его объекту недвижимости. В то же время собственник может получить справку о лицах, которые запрашивали информацию в отношении принадлежащего ему объекта. Данная справка помогает выявить незаконные действия в отношении недвижимости и предпринять меры по защите своего имущества и личных данных.

В 2024 году жителями Новосибирской области получено 413 таких справок, 89% из них – в электронном виде.

Получить документ можно в любом офисе МФЦ, на официальном сайте Росреестра или на портале Госуслуг. Из выписки правообладатель может узнать о физических и юридических лицах, органах местного самоуправления и органах государственной власти, которым предоставлялись сведения о его объекте недвижимости, дату и исходящий номер такого документа. В справке не будет указана информация о запросах от органов, осуществляющих оперативно-розыскную деятельность.

Использование официальных ресурсов

Сегодня телефонное и интернет-мошенничество является одним из распространенных видов преступных действий с целью получения персональных данных граждан. Злоумышленники довольно часто представляются сотрудниками банков, государственных учреждений, правоохранительных органов.

Чтобы не стать жертвой преступников, не рекомендуется сообщать по телефону личные данные, реквизиты банковских карт, а также содержание сообщений, поступающих от банковских учреждений. В этом случае

правильным решением будет закончить телефонный разговор. Минимизировать нежелательные входящие вызовы поможет использование функций блокировки спам-звонков на смартфоне.

Росреестр ведет активную борьбу с сайтами-двойниками, которые выдают себя за официальные сайты ведомства и подведомственных учреждений и имеют схожие с ними символику и название. Использование таких сайтов является незаконным, создает предпосылки к мошенническим действиям в сфере оформления недвижимости и нарушает режим конфиденциальности персональных данных. За информацию, представленную на подобных сайтах, ведомство ответственности не несет.

Обращаем внимание, актуальную и достоверную информацию, а также государственные услуги в сфере кадастрового учета и регистрации прав можно получить только на официальных сайтах:

Росреестр, Роскадастр, Портал Госуслуг, МФЦ Новосибирской области.

10. О проведении профилактических визитов лицензиатов в 2025 году.

В 2025 году к лицензиатам, получившим лицензию на выполнение геодезических и картографических работ в 2024 году, будут проведены обязательные профилактические визиты.

План проведения профилактических визитов лицензиатов, выполняющих геодезические и картографические работы, размещен в региональном блоке официального сайта Росреестра.

Профилактический визит – один из видов профилактических мероприятий в надзорной деятельности. Главное их отличие от проверок в том, что при проведении профилактического визита юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям не выдаются предписания об устранении нарушений обязательных требований, отсутствуют штрафы и санкции.

Профилактические визиты проводятся в форме профилактической беседы путем использования видео-конференц-связи и направлены на повышение информированности об обязательных требованиях законодательства о геодезии и картографии и их соблюдении. Фактически это выездные консультации.

Контролируемые лица имеют право подать заявление о проведении профилактического визита и консультирования.

Подача заявлений осуществляется посредством заполнения интерактивной формы на Госуслугах:

- о проведении профилактического визита ;
- о консультировании.

11. Актуальные вопросы получения сведений из реестра недвижимости: итоги «горячей» линии.

30 января в филиале ППК «Роскадастр» по Новосибирской области прошла «горячая» линия по вопросам получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В рамках телефонного консультирования поступило несколько звонков от жителей региона. Приводим комментарии эксперта в формате «вопрос-ответ».

В течение какого срока действительна выписка из ЕГРН?

Законодательно срок действия выписки из ЕГРН не ограничен, при этом сведения является актуальными на дату формирования документа. Позднее появляется вероятность, что в отношении объекта недвижимости произошли какие-то изменения, например, уточнение площади или регистрация сделки. В реестр недвижимости вносятся соответствующие изменения, состав сведений выписки также изменяется. Кроме того, организации, требующие предоставления выписки из ЕГРН, могут устанавливать срок действия выписки с даты ее выдачи.

Запросил выписку, но получил уведомление об отсутствии сведений в ЕГРН. Почему?

Уведомление об отсутствии сведений выдается в случаях, если в реестре недвижимости нет запрашиваемой информации об объекте или запрос подан некорректно. Оно может быть предъявлено, например, как подтверждение факта отсутствия объекта недвижимости и прав на него в ЕГРН.

Чтобы получить необходимые сведения, при подаче запроса следует внимательно проверять правильность указания информации об объекте, в отношении которого запрашивается выписка, и личных данных заявителя.

В каких случаях можно вернуть внесенную плату за сведения?

Денежные средства можно вернуть в случае ошибочно произведенной оплаты, если запрос на получение сведений не подавался, а также в случае внесения большей суммы. Возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной платы, на основании заявления плательщика или его представителя.

Подать заявление о возврате платы за предоставление сведений из ЕГРН можно лично или почтовым отправлением в Управление Росреестра по Новосибирской области (630091, г. Новосибирск, ул. Державина, 28) или в региональный филиал ППК «Роскадастр» (630087, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 167, оф.703).

В электронном виде заявление можно подать через личный кабинет на официальном сайте Росреестра с использованием электронной подписи.

Как можно узнать стоимость выписки из ЕГРН?

С 1 января 2025 года вступил в силу приказ Росреестра от 28.10.2024 №П/0335/24, которым устанавливаются размеры платы за предоставление сведений.

Размер платы зависит от вида запрашиваемой информации, формы предоставления сведений и типа заявителя. Так, например, стоимость выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в бумажном виде для физических лиц составляет 920 рублей, в электронном виде – 570 рублей.

Плата, в два раза меньше установленной, предусмотрена для льготных категорий граждан: ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны; ветераны боевых действий на территориях СССР, Российской Федерации и других государств; дети-инвалиды; инвалиды с детства I группы; инвалиды I и II групп; физические лица, имеющие трех и более несовершеннолетних детей. Льгота распространяется только на сведения в отношении принадлежащих (принадлежавших) указанным лицам объектов недвижимости.

12. 1 января 2025 года неостребованные земельные доли стали муниципальной собственностью.

С 2025 года изменился порядок прекращения права частной собственности на неостребованные земельные доли участков сельскохозяйственного назначения.

Под неостребованными понимаются земельные доли, которыми собственник не распоряжается в течение трех лет и более подряд, либо если о таком собственнике отсутствуют какие-либо сведения, при этом права на указанную земельную долю не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Новосибирский Росреестр поясняет, что ранее (1990-е годы) членам колхозов осуществлялось предоставление паев в колхозных землях. Множество пайщиков свои права так и не оформили и фактически не используют эти земли.

Поскольку земля должна использоваться по целевому назначению, были установлены определенные законодательные механизмы для вовлечения в оборот таких заброшенных участков, которые не нужны своим владельцам.

До 1 января 2025 года органы местного самоуправления обращались в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на неостребованные земельные доли с целью их последующего вовлечения в сельхозоборот (продажа, предоставление в аренду иным лицам).

После 1 января 2025 года неостребованные земельные доли автоматически переходят в муниципальную собственность во внесудебном порядке в силу самого факта признания земельной доли неостребованной.

Государственная регистрация права муниципальной собственности на неостребованную земельную долю будет осуществляться на основании заявления органа местного самоуправления с представлением списка неостребованных земельных долей.

Список должен быть утвержден решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения либо органом местного самоуправления в случае, если общим собранием участников долевой собственности в течение четырех месяцев со дня опубликования списка органом местного самоуправления не принято решение по вопросу о невостребованных земельных долях.

13. Итоги 2024 года: решение общих задач во взаимодействии.

5 февраля в мэрии города Новосибирска состоялось совещание по подведению итогов работы департамента земельных и имущественных отношений с участием руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Светланы Рягузовой.

Светлана Евгеньевна выступила с докладом, в котором осветила результаты совместной работы, обозначила актуальные вопросы взаимодействия новосибирского Росреестра и департамента.

«Сегодня Единый государственный реестр недвижимости содержит более трех миллионов объектов Новосибирской области, 44% из них находятся на территории города Новосибирска, за год количество объектов в областном центре выросло почти на 3%», - сообщила Светлана Рягузова.

Руководитель Управления Росреестра особо подчеркнула положительные результаты совместной работы регистрирующего органа и департамента по решению задач по наполнению Единого государственного реестра недвижимости полными и точными данными о правообладателях объектов недвижимости, регистрации муниципальной собственности, реализации социально значимых проектов в рамках законов о «Дачной амнистии» и «Гаражной амнистии», формированию Банка земли.

За последний год доля объектов недвижимости в городе Новосибирске с зарегистрированными правами увеличилась на 1,7%, в отношении 83,7% зданий и сооружений установлена связь с земельными участками, на которых они расположены. В городе Новосибирске выявлено 255 свободных участков и территорий для жилищного строительства, это 78% всех участков, выявленных в регионе, 54 участка уже вовлечены для строительства многоквартирных домов», - подчеркнула Светлана Рягузова.

Полнота и качество сведений Единого государственного реестра недвижимости имеют существенное значение для развития города и региона в целом, в том числе влияют на их инвестиционную привлекательность, способствуют обеспечению защиты прав и законных интересов граждан.

В завершении своего выступления руководитель новосибирского Росреестра отметила значимость совместной работы региональных, местных органов власти и регистрирующего органа по созданию Национальной системы пространственных данных, призванной усовершенствовать механизмы эффективного управления территориями, а сервисы одноименной

единой цифровой платформы станут надежным инструментом для принятия управленческих решений.

14. Излишне уплаченную государственную пошлину Росреестр вернет.

Для получения услуг Росреестра по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимо уплатить государственную пошлину.

Встречаются случаи, когда государственная пошлина уплачена в большем размере, чем установлено законом, или у заявителя отпала необходимость подачи документов для оформления сделки с недвижимостью, а госпошлина уже оплачена. В данных ситуациях денежные средства подлежат возврату.

Для этого плательщику либо его представителю, действующему на основании нотариально удостоверенной доверенности, следует подать заявление о возврате излишне уплаченной суммы государственной пошлины. Заявление можно подать как в бумажном, так и в электронном виде.

Прием заявлений осуществляется:

- в офисах Управления Росреестра по Новосибирской области,
- по почте на адрес ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091,
- через «Личный кабинет» официального сайта Росреестра в сети

Интернет. Заявление, поданное в электронном виде, должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью.

К заявлению прилагаются платежные документы (подлинник или копия).

И о сроках...

Заявление о возврате излишне уплаченной (взысканной) суммы государственной пошлины можно подать в течение трех лет со дня уплаты суммы. Денежные средства поступят на счет плательщика в течение одного месяца с даты подачи заявления о возврате при условии наличия всех подтверждающих документов, предусмотренных законодательством.

Обращаем внимание, что при отказе в государственной регистрации права уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается.

При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений возвращается половина уплаченной суммы.

Для удобства получателей услуг Росреестра ведомством запущен новый сервис «Калькулятор госпошлины», который в режиме онлайн поможет предварительно рассчитать размер пошлины за проведение кадастрового учёта и регистрации прав на объекты недвижимости.

15. Итоги 2024 года: результаты работы строительной отрасли в Новосибирске.

В минувшую пятницу в мэрии города Новосибирска состоялось торжественное мероприятие, посвященное итогам работы строительной отрасли в 2024 году, при участии Управления Росреестра по Новосибирской области.

Руководитель Управления Светлана Рягузова продемонстрировала результаты регистрации новой недвижимости в 2024 году, рассказала о ключевых изменениях законодательства в 2025 году.

Новосибирская область на протяжении многих лет сохраняет лидирующие позиции в Сибирском федеральном округе по количеству заключенных договоров участия в долевом строительстве. «В 2024 году зарегистрировано свыше 32 тысяч договоров участия в долевом строительстве. Значительная часть новых объектов строится в областном центре, почти четверть всех зарегистрированных в городе в 2024 году сделок с новостройками приходится на Октябрьский район», - сообщила Светлана Рягузова.

Задачи – не снижать темпы строительства жилых и социальных объектов, увеличить объемы инвестиций и сохранять темпы расселения аварийного жилого фонда – поставлены мэром города Новосибирска Максимом Кудрявцевым перед департаментом строительства и архитектуры.

По словам мэра города, в 2024 году введено более 1,5 млн квадратных метров жилья, в 2025 году планируется ввести 1,3 млн квадратных метров. Продолжится работа по программам комплексного развития территории, переселения из ветхого и аварийного жилья, по вводу новых социальных объектов.

В рамках обозначенных приоритетов новосибирский Росреестр уже не первый год взаимодействует с департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска. Результатом данного сотрудничества стало повышение качества подготовки документов для постановки новых объектов на государственный кадастровый учет, оперативное, за 1-2 дня, оформление новых объектов, обеспечение открытости сведений о завершении строительства многоквартирных домов на территории города.

В своем выступлении руководитель новосибирского Росреестра акцентировала внимание участников на возможности Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных»:

«Сервисы Национальной системы пространственных данных, созданные на основе потребностей граждан и бизнеса, помогут органам местного самоуправления решать вопросы предоставления недвижимости, управления территориями быстро и качественно».

За большой вклад в развитие строительной отрасли города Новосибирска по итогам работы в 2024 году коллектив Управления

Росреестра по Новосибирской области награжден Почетной грамотой мэра города Новосибирска.

16. Стратегическая сессия «Малоэтажная страна - регионы 2035».

В рамках «Сибирской строительной недели – 2025» новосибирский Росреестр принял участие в стратегической сессии по вопросам индивидуального жилищного строительства.

Участники мероприятия поделились мнениями по развитию рынка малоэтажной недвижимости, обсудили стимулирование создания доступной среды проживания и механизмы государственной поддержки развития малоэтажного строительства, механизмы комплексного развития территорий.

Модератором сессии выступил Владимир Дедюхин, руководитель комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Минстрое России.

Сессию открыл заместитель губернатора Новосибирской области Роман Теленчинов, отметив достаточно высокие позиции региона по вводу жилья.

Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме новостроек из года в год увеличивается: по данным регионального Минстроя, в 2024 году более 40% площади нового жилья приходится на ИЖС.

О росте строительства индивидуальных жилых домов в Новосибирской области свидетельствуют и статистические данные Управления Росреестра, об этом сообщила в своем выступлении руководитель регистрирующего органа Светлана Рягузова: «В течение 2024 года в регионе построено более 6 тысяч новых индивидуальных жилых домов, это на 9% больше, чем в 2023 году, и на 17% больше, чем в 2022 году».

Новое строительство в Новосибирске в рамках комплексного развития территории позволит повысить ценность и привлекательность территории, будет способствовать созданию комфортной и доступной среды проживания.

«Сегодня в Новосибирске 21 проект комплексного развития территории находится на стадии реализации и 12 проектов – на стадии подготовки. В отношении малоэтажного строительства можно сказать о двух площадках: в поселке Садовый (срок реализации – 2033 год) и микрорайон «Смарт-Сити» в Советском районе города между Академгородком и наукоградом Кольцово», - сообщила Светлана Евгеньевна.

Особое внимание участников было уделено проектам Росреестра «Земля для стройки» и «Земля для туризма» - как старт успешных проектов для строительного бизнеса.

В качестве примеров участникам были продемонстрированы конкретные земельные участки, свободные для жилищного строительства и строительства инфраструктуры туризма, с возможностью строительства жилых домов, спортивных и оздоровительных объектов.

«Привлекательных участков в регионе немало, - сообщила Светлана Рягузова. – Свободные участки можно выбрать на Публичной кадастровой

карте, которая «переехала» на единую цифровую платформу «Национальная система пространственных данных».

Сессия предоставила возможность для эффективного общения между представителями власти и бизнеса и выявила потребности современного покупателя малоэтажного жилья.

Международная выставка в области строительства и дизайна «Сибирская строительная неделя» и форум «Стратегии ускорения темпов строительства» проходят в МВК «Новосибирск Экспоцентр» с 11 по 14 февраля 2025 года. Деловая площадка форума включает круглые столы, стратегические сессии, в рамках которых девелоперы, застройщики, проектировщики, компании в сфере цифровизации строительной отрасли, органы власти обмениваются идеями, опытом и знаниями.

17. Об итогах проведения «горячей» линии.

В новосибирском Росреестре 13 февраля 2025 года состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам снятия запретов на совершение регистрационных действий с недвижимостью при банкротстве.

Публикуем ответы на поступившие в ходе телефонной линии вопросы новосибирцев.

Как узнать о наличии записи в реестре недвижимости о запрете регистрационных действий?

Для получения сведений достаточно воспользоваться электронным сервисом Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», который размещен на официальном сайте ведомства. В форму поиска следует внести только адрес или кадастровый номер объекта. Сведения предоставляются бесплатно.

Информацию также можно получить через портал Госуслуг в личном кабинете, заказав онлайн-выписку из ЕГРН. Обращаем внимание, что выписку может получить только правообладатель.

Какова процедура внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о снятии запрета?

Арбитражный суд при принятии решения о признании должника банкротом самостоятельно направляет в Росреестр заверенную копию соответствующего решения, на его основании и вносится соответствующая запись о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи об аресте имущества должника.

Какие запреты подлежат снятию в случае признания собственника объекта недвижимости банкротом?

Подлежат снятию запреты, наложенные до даты признания должника банкротом. Запреты и аресты, наложенные по уголовным делам, а также в рамках дела о банкротстве, снятию на основании решения Арбитражного суда о признании должника банкротом не подлежат.

18. 1134 населенных пункта Новосибирской области внесены в реестр недвижимости.

В январе 2025 года в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о границах еще 14 населенных пунктов Новосибирской области.

По состоянию на 01.02.2025 в ЕГРН содержатся сведения о границах 1134 населенных пунктов из 1542 (73,5%).

Имеют границы:

- городские округа Новосибирск, Искитим, Кольцово;
- городское поселение Краснообск, известное в регионе как «ВАСХНИЛ»;
- больше половины районных центров – г. Барабинск, г. Карасук, г. Куйбышев, г. Купино, г. Тогучин, г. Татарск, г. Чулым, р.п. Колывань, р.п. Коченево, р.п. Краснозерское, р.п. Маслянино, р.п. Чистоозерное, с. Венгерово, с. Здвинск, с. Убинское, с. Усть-Тарка;
- все населенные пункты Чулымского района (100%);
- 90% и более - в Венгеровском, Здвинском, Карасукском, Каргатском, Северном, Татарском, Убинском, Усть-Таркском районах;
- более 80% - в Баганском, Барабинском, Краснозерском, Купинском, Кыштовском, Сузунском, Черепановском районах.

Некоторые населенные пункты нашего региона основаны более двух веков назад. В 2025 году исполняется:

- 330 лет деревне Кругликово Болотнинского района;
- 280 лет селу Усть-Алеус Ордынского района;
- 275 лет деревне Елфимово Болотнинского района;
- 255 лет деревне Барсуково Маслянинского района;
- 250 лет деревне Решеты Кочковского района;
- 220 лет деревне Сургуты Северного района.

19. Больше 600 домовладений новосибирских садоводов планируют газифицировать в 2025 году.

С 2024 года садоводы региона могут бесплатно подвести газ к границам своего земельного участка в рамках программы догазификации садовых некоммерческих товариществ (СНТ). Новосибирский Росреестр в рамках своих компетенций взаимодействует с органами власти, органами местного самоуправления и региональным оператором газификации с целью успешной реализации программы.

«В рамках программы социальной газификации новосибирским Росреестром оформлена 1 181 сеть газораспределения», - сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова.

Важно отметить, что для подведения газа к участку необходимо выполнить ряд условий, первое из которых – расположение СНТ в границах газифицированного населенного пункта.

«В Новосибирской области выполняется работа по догазификации СНТ, расположенных на территории уже газифицированных населенных пунктов. Сформирован пообъектный план-график догазификации домовладений в СНТ, который утвержден в рамках региональной программы газификации жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций на территории Новосибирской области 5 ноября 2024 года. План-график предусматривает создание технической возможности подключения до 2030 года для 8 054 домовладений в 236 СНТ. В 2025 году начнется работа по догазификации 663 домовладений на территории 22 СНТ, расположенных на территории дачного поселка Мочище Новосибирского района, Бердска, Искитима и Новосибирска», – сообщил заместитель начальника отдела энергетики и газификации министерства ЖКХ и энергетики Новосибирской области Дмитрий Сапожков.

Актуализированный план-график догазификации СНТ размещен на региональной вкладке официального сайта Росреестра и на сайте министерства ЖКХ и энергетики Новосибирской области. Каждый может узнать, входит ли его домовладение в перечень объектов, а также о сроках запланированных работ.

Решение о включении в программу принимается на общем собрании членов товарищества. Заявку могут подать собственники самостоятельно или представитель СНТ с приложением протокола общего собрания.

Для заключения договора о техническом присоединении заявителю нужно приложить к заявке схему с указанием расположения планируемого к подключению дома и границы участка, на котором он расположен. Кроме того, сведения о правах на жилой дом и земельный участок должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), что подтверждается соответствующими выписками.

Возможность подключиться к газу есть только у жилых домов – капитальных строений, пригодных для постоянного проживания. В случае если дом имеет статус «садовый», может понадобиться процедура признания дома жилым. Решение о признании садового дома жилым принимает администрация населенного пункта, в границах которого расположен дом.

Если права на земельный участок не зарегистрированы, до 1 марта 2031 года члены СНТ могут бесплатно оформить находящийся в государственной или муниципальной собственности участок без проведения торгов.

Информацию о наличии или отсутствии сведений о регистрации прав на дом и земельный участок можно получить с помощью выписки из ЕГРН. Запросить документ можно на портале Госуслуг, в офисах МФЦ или в региональном Роскадастре.

Напомним, в 2021 году была запущена программа социальной газификации – возможность бесплатно провести газ до границ своих участков в населенных пунктах, расположенных в сельской местности. В

2024 году участниками программы социальной газификации стали владельцы участков в СНТ.

Росреестр разработал путеводитель для садоводов, в которых в простой и доступной форме разъяснена процедура участия в программе.

20. Новосибирский Росреестр подвел итоги года на коллегии: результаты работы и перспективы на 2025 год.

18 февраля 2025 года в Управлении Росреестра по Новосибирской области прошла итоговая коллегия с участием руководства и начальников структурных подразделений новосибирского Росреестра, председателя Общественного совета при Управлении, руководства филиала ППК «Роскадастр» по Новосибирской области, филиала ППК «Роскадастр» «ПО Инжгеодезия».

В ходе заседания были обсуждены итоги работы новосибирского Росреестра и филиалов ППК «Роскадастр» за 2024 год, определены задачи на 2025 год.

Руководитель Управления Светлана Рягузова открыла заседание коллегии.

В 2024 году Управлением Росреестра по Новосибирской области реализованы мероприятия по выполнению приоритетных целей и задач, поставленных государственной программой Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», внедрением принципов внутренней и внешней клиентоцентричности.

«Положительная динамика отмечается по всем направлениям деятельности, - отметила Светлана Рягузова. - Благодаря совместным действиям с региональными и местными органами власти удалось достичь достаточно высоких показателей по наполнению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) полными и точными сведениями, что способствовало решению приоритетных задач в рамках запуска Федеральной государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных». Единая картографическая основа на территорию Новосибирской области создана на 94,7%. Региональные органы власти, местного самоуправления, профсообщества уже оценили эффективность использования сервисов ФГИС ЕЦП НСПД при оказании услуг населению».

Новосибирская область сохранила лидирующие позиции по регистрации ипотечных сделок и сделок на первичном рынке недвижимости среди регионов Сибирского федерального округа.

В ходе заседания также были обсуждены актуальные вопросы, связанные с популяризацией электронных услуг ведомства. В частности, было отмечено, что в 90% случаев документы, поступившие в электронном виде, регистрируются в течение одного рабочего дня. В течение года велась системная работа с профессиональным сообществом в целях повышения

качества подготовки документов для осуществления учетно-регистрационных действий, что позволило снизить долю решений о приостановлении до 1,4% и повысить уровень удовлетворенности граждан услугами ведомства до 99,9%.

«В рамках реализации Национальной системы пространственных данных во взаимодействии с региональными органами власти и местного самоуправления проводится работа по формированию Банка земли. Новосибирская область в первой половине 2024 года стала лидером среди регионов Российской Федерации по выявлению объектов туристического интереса. За прошедший год удалось вовлечь в оборот для жилищного строительства 283 гектара, уже семь новых многоквартирных домов введены в эксплуатацию», – рассказала Наталья Ивчатова, заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области.

О результатах работы новосибирского Роскадастра за 2024 год сообщила и.о. директора филиала Оксана Макаренко: «Одним из основных видов деятельности филиала является предоставление сведений ЕГРН и государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ). С целью сокращения сроков выдачи сведений в филиале проводится работа по переводу реестровых дел в электронный вид: почти 47 тысяч отсканированных дел по итогам 2024 года. В ГФДЗ в электронном виде хранится более 204 тысяч документов».

Большое внимание уделяется совместной работе новосибирского Росреестра и регионального Роскадастра по исправлению реестровых ошибок, которое осуществляется без участия правообладателей, в том числе с применением мобильного рабочего места высокоточного геодезического оборудования и беспилотного воздушного судна: в 2024 году проведено 22 полета филиалом Роскадастра и 19 полетов новосибирским Росреестром на территории более 1,4 тыс. га, исправлено 10 600 реестровых ошибок.

Наполнению сведений ЕГРН полными и точными сведениями способствовало проведение комплексных кадастровых работ – в 2024 году они проведены в отношении почти 7 тысяч объектов, доля земельных участков с установленными границами в результате увеличилась до 73,3%.

Выполнение комплексных кадастровых работ является одной из основных задач филиалов ППК «Роскадастр» на 2025 год.

«С января 2025 года филиал ППК «Роскадастр по Новосибирской области приступил к выполнению работ федерального значения на территории 125 кадастровых кварталов Новосибирской области, на территории 28 – планируется выполнить работы геодезическим методом. В отношении 97 кадастровых кварталов работы будут выполняться совместно с филиалом ППК «Роскадастр» «ПО Инжгеодезия». На данный момент завершены работы по сбору исходных документов», – отметила в своем докладе Оксана Макаренко.

Исполнительный директор – директор филиала ППК «Роскадастр» «ПО Инжгеодезия» Юлия Чухвачева рассказала о аэрофотосъёмочных работах 2025 года, необходимых для качественного проведения комплексных кадастровых работ федерального значения, о полевых и камеральных работах, которые направлены в том числе на формирование пространственных данных в масштабах страны.

«География работ филиала ППК «Роскадастр» «ПО Инжгеодезия» в 2024 году охватила 14 субъектов Российской Федерации, в 12 из которых мы выполняли полевые работы. Выполнен полный комплекс работ по созданию Единой электронной картографической основы (ЕЭКО) в виде цифровых ортофотопланов масштаба 1:2000 на территории населенных пунктов Алтайского края, Кемеровской области и Республики Алтай, созданы пункт фундаментальной астрономо-геодезической сети и пункты спутниковой геодезической сети 1 класса. Принято участие в создании ортофотопланов масштаба 1:10000 – на территорию регионов Дальнего Востока. Созданы цифровые топографические карты масштабов 1:25000, 1:50000, 1:100000 на территории Новосибирской области, Алтайского края и Томской области для наполнения ЕЭКО», – сообщила Юлия Чухвачева.

Иван Пархоменко, заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области, продемонстрировал результаты межведомственного взаимодействия и их влияние на качество данных ЕГРН. «В настоящее время ведется работа по наполнению ЕГРН достоверными сведениями, в том числе в части паспортных данных, СНИЛС, адресов объектов недвижимости для того, чтобы собственники недвижимого имущества могли воспользоваться электронными сервисами Росреестра», – сообщил Иван Пархоменко.

Наталья Зайцева, заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области, рассказала о работе с обращениями граждан и отметила, что одним из приоритетных направлений работы является соблюдение принципов клиентоцентричности, как внутренней, так и внешней.

Председатель Общественного совета при Управлении Надежда Вавилина отметила слаженную работу коллектива Росреестра в Новосибирской области: «Системный качественный анализ деятельности, который был представлен в выступлениях руководства Управления и филиалов ППК «Роскадастр», позволит увидеть риски, ресурсы и новые возможности для дальнейшего развития». Как представитель общественности, Надежда Дмитриевна рекомендовала больше внимания уделять вопросам формирования у населения представления об обеспечении безопасности данных собственников недвижимого имущества.

По итогам коллегии были приняты решения, направленные на повышение качества предоставляемых услуг и реализацию государственной программы «Национальная система пространственных данных», в числе

приоритетов 2025 года: наполнение Единого государственного реестра недвижимости полными и точными сведениями, популяризация сервисов Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных», выявление и вовлечение свободных земельных участков в экономический оборот в рамках развития жилищного строительства и туризма в регионе, развитие внутренней и внешней клиентоцентричности ведомства.

21. Руководитель новосибирского Росреестра приняла участие в расширенном заседании коллегии региональной Минцифры.

Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова приняла участие в расширенном заседании коллегии министерства цифрового развития и связи Новосибирской области, в рамках которого подведены итоги 2024 года, озвучены результаты региональных цифровых проектов.

Внедрение принципов клиентоцентричности, оптимизация социально-значимых услуг, переход на их проактивное предоставление, уход от бумажных документов, внедрение новых сервисов – в числе приоритетов отрасли.

Светлана Евгеньевна выступила с приветственным словом, отметив эффективность взаимодействия новосибирского Росреестра и регионального министерства: «Повышение качества жизни населения региона, цифровая трансформация невозможны без совместной работы федеральных и региональных органов власти. Благодаря взаимодействию Управления Росреестра по Новосибирской области и региональной Минцифры удалось успешно реализовать ряд проектов: в регионе, в одном из первых в стране, организован МФЦ, а услуги Росреестра были включены в его работу в числе первых, развитие Системы межведомственного электронного взаимодействия позволило минимизировать обращения граждан и юридических лиц при получении услуг Росреестра. В последние два года проведена большая совместная работа по объединению и структурированию сведений о недвижимости, содержащихся в различных региональных базах данных, в единое пространство - Единую цифровую платформу «Национальная система пространственных данных, которая повысит эффективность принятия управленческих решений, позволит вывести предоставление услуг жителям области на новый уровень».