



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

ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ

Новости законодательства

1. Приказ Минтранса России от 10.08.2020 № 297 «Об утверждении Порядка подачи и рассмотрения заявления об установлении публичного сервитута в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации, а также требований к составу документов, прилагаемых к заявлению об установлении такого публичного сервитута, и требований к содержанию решения об установлении такого публичного сервитута» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.02.2021 № 62319).

С 13 февраля просить о сервитуте для прокладки коммуникаций около дорог нужно по новым правилам.

Заявление о публичном сервитуте на землю в границах полос отвода автодорог (кроме частных), например для прокладки инженерных коммуникаций, разрешат подавать в электронном виде. Утвердили и новый рекомендуемый образец этого документа. Изменения вступают в силу 13 февраля.

Сведения о планируемых границах сервитута можно будет подготовить также в электронном виде. Однако если заявление подать на бумаге, то таким же образом нужно представить и эту информацию.

Помимо прочего к заявлению потребуется приложить копии документов о праве на инженерную коммуникацию. Это касается случаев, когда сервитут нужен для ее переноса, переустройства или эксплуатации, а право не зарегистрировали. Сейчас такие копии не прилагают.

Уполномоченный орган примет заявление к рассмотрению в течение 5 рабочих дней с момента его регистрации. Сейчас срок на 2 дня меньше.

Решение установить сервитут оформят в течение 15 рабочих дней с даты регистрации заявления. Сейчас это делают максимум за 10 рабочих дней.

2. Распоряжение Правительства РФ от 19.01.2021 № 48-р «Об утверждении Плана мероприятий («дорожная карта») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата».

Апартаменты, документы и госзакупки: как планируют улучшить деловой климат в строительстве.

Правительство опубликовало новый план мероприятий по улучшению делового климата в строительстве. Рассмотрим самые интересные аспекты.

В апреле собираются сократить сроки проектирования некоторых объектов капитального строительства.

В июле сенаторы могут одобрить поправки:

- о рабочей документации на объекты капстроительства. Определят, что в нее нужно включать, как ее подготавливать и изменять;
- о типовой проектной документации повторного использования. Изменения позволят снизить стоимость проектирования и строительства;
- о выездном приеме документов для кадастрового учета новой недвижимости и госрегистрации прав на нее;
- о допуске к госзакупкам работ по строительству в форме конкурса только тех подрядчиков, у кого есть опыт выполнения аналогичных работ;
- о госзакупках работ по строительству технически сложных и уникальных объектов по методу «открытой книги». Он состоит в том, что на этапе заключения контракта не определяют конкретные технологические решения, объем, виды и сроки работ, названных в проектной документации, а также их точную стоимость и твердую цену контракта;
- об усилении антидемпинговых мер при госзакупках из-за изменения требований к обеспечению контракта. Снизят риски победы на торгах подрядчика, неспособного качественно и вовремя исполнить обязательства;
- об упрощении доступа операторов связи к инфраструктуре многоквартирных домов.

В ноябре Совет Федерации может поддержать поправки об электронных аукционах по продаже публичной земли и по заключению договоров аренды этой недвижимости. В частности, хотят сократить сроки передачи участков для строительства.

В декабре ждут одобрения закона о статусе апарт-отелей и возможности зарегистрироваться в них по месту жительства.

В июне 2022 года сенаторы могут согласиться ввести цифровые паспорта объектов капстроительства.

3. Проект Федерального закона № 1112339-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон «Об исполнительном производстве» в части проведения торгов в электронной форме.

Ипотечное и арестованное имущество предлагают продавать только с электронных торгов.

В Госдуму внесли проект о полном переходе на электронные торги при продаже имущества должников, заложенного по договору об ипотеке. Поправки содержат основные правила их проведения.

Реализовывать имущество будут через электронные площадки. Их операторы указаны в специальном перечне.

Таким же способом хотят продавать на публичных торгах арестованное имущество должников по Закону об исполнительном производстве.

Цель поправок: повысить уровень прозрачности и конкурентности данной процедуры. Планируется, что изменения вступят в силу с 1 июля.

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

1. Информационное письмо Росреестра от 19.01.2021 № 13-00021/21 по вопросу применения части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», положения которой изменены вступившим в силу с 19.12.2020 Федеральным законом от 08.12.2020 № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение по вопросу применения части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), положения которой изменены вступившим в силу с 19.12.2020 Федеральным законом от 08.12.2020 № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 404-ФЗ), сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26(7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

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

По вопросам 1 - 4.

Согласно части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ до 01.03.2026 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного

подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав не требуется.

Таким образом, для целей выполнения кадастровых работ, подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2026 не требуется наличие в представленных в орган регистрации прав документах уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Закон № 404-ФЗ не содержит указаний о том, что положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени.

Учитывая изложенное, особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные Законом № 404-ФЗ, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления его в силу.

Согласно частям 13 и 14 статьи 70 Закона № 218-ФЗ определен объем правовой экспертизы в отношении документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в соответствии с частью 1.2 статьи 19 и частями 12, 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, несоблюдение указанных требований может являться причиной приостановления учетно-регистрационных действий.

Согласно части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном указанной частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами

садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ). Положения Закона № 217-ФЗ применяются в отношении садовых земельных участков и не распространяются на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах населенного пункта личного подсобного хозяйства.

Часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не содержит оснований для приостановления учетно-регистрационных действий по причине несоблюдения отступов от границ земельных участков, которые в соответствии с частью 1 статьи 38 ГрК РФ устанавливаются градостроительным регламентом в качестве предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно части 8 статьи 36 ГрК РФ объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384-ФЗ) Правительством Российской Федерации утверждается перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона № 384-ФЗ. Обязательными для применения являются национальные стандарты и своды правил, включенные в такой перечень, за исключением случаев осуществления проектирования и строительства в соответствии со специальными техническими условиями (часть 4 статьи 6 Закона № 384-ФЗ).

На основании изложенного, по мнению Управления, если здание возведено на земельном участке до утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, и информация об этом указана в декларации и техническом плане такого здания, то с учетом пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 8 статьи 36 ГрК РФ несоблюдение установленных градостроительным регламентом требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков при осуществлении учетно-регистрационных действий в соответствии с частями 12 и 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ не может являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.

Вместе с тем, если здание на земельном участке возведено после утверждения и вступления в силу правил землепользования и застройки муниципального образования, несоблюдение установленных градостроительным регламентом на момент строительства требований к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, применительно к расположенным на земельных участках зданиям и сооружениям, в соответствии с пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом.

По вопросу 5.

Законом № 404-ФЗ внесены изменения в часть 5 статьи 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ), в соответствии с которыми правообладатель дачного или садового земельного участка, правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 01.03.2026 направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ.

Таким образом, действие статьи 51.1 и частей 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ не приостановлено.

По вопросу о необходимости в обязательном порядке направлять уведомления о планируемом строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома и об окончании таких работ в отношении указанных объектов в связи с вступлением в силу Закона № 404-ФЗ полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России (пункт 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038).

Начальник Управления законодательства
в сфере регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности
Э.У.ГАЛИШИН

2. Информационное письмо Росреестра от 08.02.2021 №13-0775-АБ/21 по вопросам, возникающим в связи с применением в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного, садовые дома положений частей 12-13 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и части 5 статьи 16 Федерального закона от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с изменениями, внесенными Федеральным законом от 08.12.2020 № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

08.02.2021 № 13-0775-АБ/21

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

Госкомрегистр

Севреестр

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Ассоциация «Национальная
палата кадастровых инженеров»

ki-rf@ya.ru

О применении законодательства

Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии в связи с обращениями граждан, кадастровых инженеров, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, территориальных органов Росреестра по вопросам, возникающим в связи с применением в части государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома положений частей 12 – 13 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и части 5 статьи 16 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) с изменениями, внесенными Федеральным законом от 08.12.2020 № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 404-ФЗ), сообщает.

Законом № 404-ФЗ внесены изменения в часть 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, увеличивающие период применения указанных положений до 01.03.2026, а также изменения в часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, не только продлевающие период применения данного положения Закона № 218-ФЗ до 01.03.2026, но и распространяющие их применение на жилые дома, возведенные (возводимые) на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения в границах

населенного пункта личного подсобного хозяйства, если указанные здания соответствуют параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В этой связи обращаем внимание на следующее.

Закон № 404-ФЗ, часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ не содержат указаний о том, что положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются к объектам, строительство которых осуществлено в какой-либо определенный период времени, соответственно:

особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, установленные Законом № 404-ФЗ, могут применяться в отношении объектов недвижимости, созданных как до, так и после его вступления в силу, независимо от того, было или не было получено ранее разрешение на строительство такого объекта капитального строительства, направлено или не направлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и какое уведомление уполномоченного органа получено в этом случае застройщиком;

для целей выполнения кадастровых работ - подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанные объекты до 01.03.2026 не требуется наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Таким образом, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом, строительство которого начато или осуществлено (закончено) до или после 04.08.2018, до или после 19.12.2020: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьей 51.1 и частями 16-21 статьи 55 ГрК РФ, статьей 16 Закона № 340-ФЗ. При этом в случае представления заявителем документов, предусмотренных частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, отсутствуют основания для применения положений части 1.2 статьи 19, пунктов 58 – 59 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в том числе если ранее указанные положения были применены в отношении определенного объекта капитального строительства.

При соблюдении установленных действующим законодательством условий положения части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ с учетом абзаца первого части 4 статьи 14 Закона № 218-ФЗ в отношении жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, допускают осуществление:

одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный объект в случае его создания (строительства), образования в результате реконструкции;

государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав на указанные дома в случае их реконструкции (если в результате такой реконструкции не образуются новые дома);

государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета, если сведения о здании уже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), в том числе если сведения о жилом доме были внесены в ЕГРН в порядке внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании документов осуществленного до 01.01.2013 государственного технического учета этого объекта или в порядке государственного кадастрового учета по правилам, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017).



А.И. Бутовецкий

3. *Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2021 по делу № А51-21667/2016.*

Довод о самоизоляции помог истцу восстановить срок для взыскания судебных расходов.

Гражданин (истец) выиграл спор, но пропустил срок на подачу заявления о возмещении судебных расходов. Он попросил суд восстановить срок и сослался, в частности, на обязательную самоизоляцию лиц старше 65 лет.

Первая инстанция поддержала гражданина. Она сочла причину просрочки уважительной. Кроме того, пропуск срока незначителен (он истек 17 апреля, а истец сдал заявление на почту 3 июня).

Это решение обжаловал один из ответчиков. Он среди прочего отметил: гражданин мог вовремя подать заявление через курьерскую службу или сайт суда.

Апелляция подтвердила, что срок восстановили правомерно.

Ранее мы рассказали о случае, когда юрищу не восстановили срок на подачу апелляционной жалобы. В том деле суд, в частности, указал: несмотря на коронавирусные ограничения, заявитель мог вовремя направить документ в электронном виде или по почте.

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

1. Россиянам больше не нужно платить госпошину за оформление ранее возникших прав собственности.

С нового года жителям России больше не нужно платить государственную пошлину при регистрации ранее возникших прав на объекты недвижимости. Это права, которые были приобретены до 31.01.1998, то есть до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Данное нововведение содержится в федеральном законе № 374-ФЗ, который действует с 29 декабря 2020 года. Документом внесены соответствующие изменения в Налоговый кодекс, согласно которым государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается. До вступления в силу закона за указанную государственную услугу нужно было заплатить 1 тысячу рублей.

Законодательные изменения были разработаны Минфином России с учетом предложений Росреестра. Принятые изменения направлены на стимулирование правообладателей, чьи права считаются возникшими в силу закона, к оформлению прав на принадлежащие им объекты. Это позволит повысить защиту прав и законных интересов собственников недвижимости.

Напоминаем, что ранее возникшие права на объекты недвижимости признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). То есть выданные в 90-х годах государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на объекты недвижимости, имеют такую же юридическую силу, как и записи в ЕГРН. Они подтверждают наличие ранее возникших прав. При этом если правообладатель хочет продать или подарить такой объект недвижимости, ему обязательно нужно зарегистрировать на него своё право.

Государственная регистрация ранее возникшего права в ЕГРН проводится по желанию правообладателя. Для этого нужно обратиться в МФЦ - представить соответствующее заявление и ранее полученный документ, удостоверяющий право на объект недвижимости.

2. Росреестр проводит реинжиниринг бизнес-процессов с опорой на клиентский путь.

Росреестр проводит комплексный анализ клиентского пути для выявления и устранения «болевых точек» заявителей с целью повышения качества предоставления государственных услуг, заявила заместитель руководителя ведомства **Елена Мартынова**, курирующая процесс цифровой трансформации ведомства.

В рамках ведомственной программы цифровой трансформации запланировано проведение реинжиниринга бизнес-процессов и создание

цифровой платформы для предоставления госуслуг в электронном виде по принципу «одного окна».

«Чтобы успешно реализовать такую задачу, мы досконально изучаем процесс взаимодействия с заявителями от приема документов в МФЦ до их последующей передачи в территориальные органы Росреестра и филиалы Федеральной кадастровой палаты, обработки данных, принятия решения регистратором и возвращения результатов оказания услуг в МФЦ. Мы провели комплексный анализ процессов получения услуг пользователями, нами выявлены и проанализированы уже более 120 «болей» заявителей. Эта системная работа проводится в том числе с участием межрегиональной рабочей группы по цифровой трансформации, которую мы создали в прошлом году», - подчеркнула **Елена Мартынова**.

В результате работы будут созданы цифровые клиентоориентированные сервисы и проведено совершенствование процесса предоставления госуслуг Росреестром.

В рамках состоявшейся уже в январе в Управлении Росреестра по Москве встречи по вопросам цифровизации и формирования цифровых компетенций в регионах команда ведомства вместе с сотрудниками территориального органа и филиала Федеральной кадастровой палаты подробно изучила все этапы процесса предоставления услуг.

«В Москве на сегодняшний день значительная часть взаимодействия жителей с городскими властями осуществляется в электронном виде, в том числе это касается в целом и отрасли строительства. В нынешних условиях, тем более с учетом московских объемов сделок с недвижимостью, без развития цифровизации и приобретения специалистами необходимых для работы в новых условиях компетенций совершенствовать этот процесс сложно», - отметил глава московского Росреестра **Игорь Майданов**.

»Мы в буквальном смысле прошли «ногами» все процессы получения услуг в режиме реального времени. Такую работу мы продолжим и в других территориальных органах для включения в детальные дорожные карты и стратегию Росреестра. Москва – показательный для нас регион. Это один из крупнейших субъектов РФ по объему учетно-регистрационных действий», - сообщила **Елена Мартынова**.

В конце 2020 года в Росреестре состоялось первое заседание межрегиональной рабочей группы по цифровой трансформации, созданной в рамках реализации национальной программы «Цифровая экономика». В мероприятии были задействованы представители центрального аппарата Росреестра, цифровые региональные лидеры, руководители территориальных органов ведомства, филиалов Федеральной кадастровой палаты.

3. Госдума приняла в I чтении законопроект о «гаражной амнистии».

Государственная Дума приняла в первом чтении законопроект № 1076374-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения

гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены» (о «гаражной амнистии»).

Законопроект, разработанный при участии Росреестра, призван внести ясность в регулирование вопросов оформления прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены.

Как ранее сообщил руководитель Росреестра Олег Скуфинский, в законопроекте максимально учтены пожелания граждан, а также позиции органов власти в субъектах РФ и органов местного самоуправления. В частности, регионы подчеркивали наличие большого количества неоформленных гаражей, что создает социальную напряженность среди граждан ввиду того, что зарегистрировать свои права в настоящее время можно только по решению суда. В этой связи законопроект предлагает комплексное решение данного вопроса, что позволит всем категориям граждан воспользоваться новым механизмом и зарегистрировать права на свои гаражные объекты.

Чтобы оформить гараж в собственность, граждане должны будут обратиться в орган местного самоуправления (в том числе через МФЦ) с заявлением о предоставлении участка под существующим гаражом с приложением любого документа, который подтверждает факт владения гаражом. Заявление на регистрацию и участка и гаража должен будет подать орган местного самоуправления, при этом госпошлину платить не нужно.

Росреестр окажет максимальную поддержку органам исполнительной власти регионов, в том числе консультационную и методическую помощь, после принятия законопроекта о «гаражной амнистии», чтобы у граждан не возникало проблем при оформлении прав на гаражные объекты.

Справочно:

«Гаражная амнистия» распространяется на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (31.12.2004). Речь идет только о капитальных сооружениях, у которых есть фундамент и стены. Сооружения должны быть одноэтажными, без жилых помещений. Они могут входить в состав гаражно-строительных кооперативов или быть отдельно стоящими капитальными постройками. Земля, на которой расположен гараж, должна находиться в ведении государства. Не попадают под «гаражную амнистию» самострой и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах. Также законопроект предусматривает максимально простой механизм размещения некапитальных гаражей, в том числе для льготных категорий граждан.

Законопроектом устанавливается перечень документов, подтверждающих владение гражданином объектом гаражного назначения. Регионы, в свою очередь, наделяются полномочиями по установлению дополнительного перечня документов, которые позволят гражданам приобрести право на землю под гаражом.

4. Росреестр в тестовом режиме начал отображать земли для строительства жилья на публичной кадастровой карте.

Росреестр приступил к тестированию технологии по отображению пригодных для жилищного строительства территорий на Публичной кадастровой карте (ПКК). Сведения о таких объектах муниципальной и неразграниченной государственной собственности начали наносить на ПКК на территории четырех регионов – Пермский край, Самарская и Псковская области, Республика Татарстан.

Анализ эффективности использования земель проводится ведомством по поручению председателя Правительства **Михаила Мишустина** в рамках национального проекта «Жильё и городская среда». По результатам работы в 2020 году выявлено порядка 5,7 тыс. земельных участков и территорий, площадь которых около 100 тыс. га, для дальнейшего вовлечения в оборот, что позволяет построить, по экспертным оценкам, порядка 310 млн кв. м. жилья.

Нововведение необходимо для того, чтобы потенциальные инвесторы в режиме онлайн на ПКК могли выбрать и оценить пригодные для строительства жилья земли. Сервис позволит обеспечить связь между органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и заинтересованными лицами. Потенциальные инвесторы смогут заполнить форму обращения, связанного с конкретным объектом, и отправить его в уполномоченный орган.

Для поиска земельных участков и территорий, имеющих потенциал вовлечения в оборот для жилищного строительства, необходимо зайти на сайт Публичной кадастровой карты, выбрать тип объектов поиска «Жилищное строительство» и выполнить поиск по кадастровому номеру или по условному номеру. Для поиска всех объектов необходимо ввести символ «*» в строку поиска.

Для создания обращения, связанного с земельным участком или территорией, имеющими потенциал вовлечения в оборот для жилищного строительства, необходимо нажать на ссылку «Подать обращение» в информационном окне по соответствующему объекту.

После внесения всех необходимых сведений необходимо нажать на кнопку «Отправить» в форме обращения.

5. Как получить «старые» документы на земельные участки.

Управление Росреестра по Новосибирской области сохраняет до конца марта 2021 года дистанционный порядок работы с населением по вопросам предоставления документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Заявления о предоставлении таких документов необходимо направлять в Управление по почте по адресу: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28 или поместить в ящик для приема корреспонденции, установленный на входе в Управление по адресу: ул. Державина, 28, 1 этаж.

Консультирование заинтересованных лиц по возникающим вопросам осуществляется отделом землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии по телефонам: 8 (383) 216-39-94, 8 (383) 220-94-91.

6. С 1 января 2021 года в Новосибирской области кадастровая стоимость пересматривается в бюджетном учреждении.

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

Если ранее правообладатели объектов недвижимости, которые не согласны с размером кадастровой стоимости своих объектов, обращались в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Новосибирской области, то теперь им следует обращаться в государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»).

Для этого необходимо подать в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обратиться могут юридические, физические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления.

К заявлению должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, если заявление подает представитель заявителя.

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

Форма заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и требования к его заполнению установлены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287.

Срок рассмотрения заявлений составляет тридцать дней со дня поступления.

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

Комиссия при Новосибирском Росреестре с 1 января 2021 года не рассматривает споры о результатах определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

7. Новосибирским Росреестром составлен рейтинг профессиональной деятельности кадастровых инженеров.

В целях повышения качества оказания государственных услуг и снижения количества решений о приостановлении и отказе в осуществлении кадастрового учета, кадастрового учета с одновременной регистрацией прав, новосибирским Росреестром подготовлен рейтинг профессиональной

деятельности кадастровых инженеров за 3 и 4 кварталы 2020 года, ознакомиться с которым можно на официальном сайте Росреестра: <https://rosreestr.gov.ru/>, в разделе: Открытая служба\Статистика и аналитика\Новосибирская Область\Рейтинг кадастровых инженеров.

Данный рейтинг направлен на дополнительное стимулирование кадастровых инженеров, а также поможет потребителям выбрать кадастрового инженера для проведения кадастровых работ.

8. Как вернуть госпошлину.

Граждане, обратившиеся в Росреестр, имеют право подать заявление о возврате излишне уплаченных денежных средств. Такое заявление может быть подано в течение трех лет со дня их уплаты.

Основными причинами для возврата денежных средств являются:

- уплата госпошлины в большем размере, чем это предусмотрено налоговым законодательством;
- отказ плательщика от совершения юридически значимого действия, до обращения за услугами Росреестра;
- прекращение государственной регистрации права на основании заявлений сторон договора (возвращается половина уплаченной суммы).

В случае отказа в осуществлении государственной регистрации прав государственная пошлина возврату не подлежит.

За возвратом денежных средств может обратиться исключительно плательщик (т.е. лицо, в отношении которого должно быть совершено юридически значимое действие), в том числе в случаях, когда иное лицо уплатило государственную пошлину со своего банковского счета.

Иное лицо не вправе требовать возврата уплаченной за плательщика государственной пошлины.

В заявлении следует указать банковские реквизиты, необходимые для возврата государственной пошлины:

- фамилия, имя, отчество (при его наличии) или наименование юридического лица;
- ИНН (при его наличии);
- КПП (при его наличии);
- лицевой или банковский счет;
- наименование банка получателя;
- БИК;
- корреспондентский счет банка;
- также почтовый адрес или адрес электронной почты.

К заявлению о возврате излишне уплаченной суммы государственной пошлины прилагаются подлинные платежные документы в случае, если государственная пошлина уплачена в наличной форме. В случае уплаты государственной пошлины в безналичной форме, предоставить копию платежного документа.

Заявление может быть подано лично (или через представителя по нотариальной доверенности) в один из офисов Управления Росреестра по

Новосибирской области, либо почтовым отправлением по адресу: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, 28.

Возврат излишне уплаченной суммы государственной пошлины осуществляется только на указанный в заявлении банковский счет плательщика государственной пошлины.

Принятие решения о возврате излишне уплаченной суммы Управлением Росреестра по Новосибирской области производится в течение 30 дней с момента поступления такого заявления, при условии наличия всех подтверждающих документов, предусмотренных законодательством.

Скачать бланк заявления о возврате госпошлины и ознакомиться с информацией об оплате можно на сайте Росреестра rosreestr.gov.ru. в разделе: физическим лицам > зарегистрировать недвижимость > стоимость, реквизиты, образца платежных документов > Новосибирская область.

9. Как изменить характеристики объектов без риска.

Управление Росреестра по Новосибирской области обращает внимание собственников недвижимости, чьи объекты находятся в залоге.

Если в отношении объекта недвижимого имущества осуществлена регистрация ипотеки, то изменить характеристики такого объекта, например, его площадь, количество этажей, назначение, в Едином государственном реестре недвижимости возможно только при наличии согласия залогодержателя.

Залогодержателем может выступать любое лицо, но чаще всего это банк.

На практике такое согласие оформляется в простой письменной форме в виде письма для последующего представления в Управление Росреестра.

При отсутствии письменного разрешения залогодержателя государственным регистратором прав будет принято решение о приостановлении с последующим отказом в осуществлении учетных действий.

Поэтому, если Вы запланировали перепланировку, переустройство или реконструкцию своего объекта, находящегося в залоге, в первую очередь Управление рекомендует получить одобрение залогодержателя на совершение таких действий.

10. Росреестр: почти 494 тысячи заявлений подано на учетно-регистрационные действия на прошлой неделе.

- За рабочую неделю с 8 по 12 февраля 2021 года на учётно-регистрационные действия в Росреестр подано 493 793 заявления. При этом в электронном виде в ведомство поступило 172 125 пакетов документов, а их доля составила порядка 35% от общего числа.

- За тот же период на регистрацию ипотеки подано 37 817 заявлений. Из них в электронном виде – 12 749 или около 34% от общего числа.

- На регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) за неделю поступило 23 106 заявлений. Из них в электронном виде – 7 827 (почти 34%).
- По состоянию на 12 февраля 2021 года МФЦ работали в штатном режиме в 47 субъектах, в 38 – по предварительной записи.

11. Цели и задачи на 2021 год поставлены.

9 февраля в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялось заседание коллегии по подведению итогов работы за 2020 год.

В работе коллегии приняли участие руководители ГАУ НСО «МФЦ» и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области, предоставляющие услуги Росреестра на территории Новосибирской области, директор ГБУ «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации», на который с 01.01.2021 возложены полномочия по пересмотру кадастровой стоимости. Участие в заседании приняли также начальники структурных подразделений Управления, в том числе территориальных отделов, расположенных в районах области – в режиме видеоконференцсвязи.

Открыла заседание коллегии руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области **Светлана Евгеньевна Рягузова**. В своем докладе озвучила основные результаты работы по оказанию услуг Росреестра на территории Новосибирской области. Обозначила события, повлиявшие на деятельность Управления: «2020 год стал для Управления динамичным в связи с большими изменениями законодательства, а также увеличением спроса населения на недвижимость. Рост обращений отмечен с начала пандемии, в период которой Управление ни на день не прекращало свою работу».

Важным событием в деятельности регистрирующего органа в 2020 году стало внедрение новой федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости – ФГИС ЕГРН. Переход на эту систему в регионе произошел без остановки процедур регистрации и учета.

«В ЕГРН содержится 2,8 млн. объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области, на 2 млн. из них права зарегистрированы», - сообщила Светлана Рягузова.

Масштабная работа по повышению качества данных ЕГРН запланирована на ближайшие годы в рамках реализации федерального проекта «Наполнение ЕГРН необходимыми сведениями».

«На сегодняшний день в ЕГРН в отношении 28% объектов недвижимости Новосибирской области отсутствуют сведения об их правообладателях, в отношении 32% земельных участков отсутствуют сведения о границах, - констатировала Светлана Рягузова. - Для устранения данных пробелов предстоит большая совместная работа Управления с региональными органами власти».

Заместители руководителя новосибирского Росреестра в своих докладах подробнее остановились на реализации в 2020 году поставленных

целей и задач по отдельным направлениям деятельности в сфере оказания услуг и осуществления надзорных функций.

Директор ГБУ Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» Татьяна Лапина, директор ГАУ НСО «МФЦ» Оксана Максимова, директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области Илья Лукаш выразили благодарность сотрудникам Управления за конструктивное взаимодействие и оказание методической помощи по вопросам предоставления услуг в сфере учета и регистрации недвижимости, кадастровой оценки объектов недвижимости.

Председатель Общественного совета при Управлении **Надежда Дмитриевна Вавилина** поддержала высокую оценку деятельности Управления Росреестра по Новосибирской области, отметив ее системность и качество. Указала на важность достижения положительных результатов в работе непосредственно с получателями услуг в целях повышения удовлетворенности граждан.

«Профессионализм, взаимопонимание и системность должны присутствовать на всех этапах работы», - подчеркнула Надежда Дмитриевна.

В заключении руководитель Управления Росреестра Светлана Рягузова ознакомила участников заседания с основными проектами ведомства на ближайшие годы, обозначила цели и задачи на 2021 год, ключевыми из них являются реинжиниринг процессов и клиентоориентированность в процессе оказания услуг.

За эффективное исполнение своих служебных обязанностей по итогам работы за 2020 год шесть сотрудников Управления были награждены ведомственными наградами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

12. МФЦ примет документы на недвижимость в любой точке страны.

Управление Росреестра по Новосибирской области информирует, что с 15 февраля 2021 года в офисах «МФЦ» в Новосибирской области начинается прием документов на недвижимость, расположенную во всех регионах страны.

Теперь заявитель может обратиться в любой офис «МФЦ» в Новосибирской области и подать документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, независимо от места нахождения недвижимости.

Например, Вы проживаете в г. Новосибирске, а приобрели квартиру по договору купли-продажи, которая находится в г. Санкт-Петербурге. В данном случае Вы можете обратиться в любой офис МФЦ в Новосибирской области для подачи документов на регистрацию права собственности.

Прием документов по экстерриториальному принципу в офисе филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области по адресу г. Новосибирск, Красный проспект, д.50 - продолжается в обычном режиме.

Дополнительную информацию можно получить на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru>, а также по телефонам:

- «МФЦ»: 052, 8 (383) 217-70-52,
- ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области: 8(383)349-97-89,
- «Горячая» линия Росреестра: 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный).