

## 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**

***Изменения законодательства, информационные письма и  
разъяснения в сфере государственного кадастрового учета и (или)  
государственной регистрации прав***

**1. Постановление Правительства РФ от 07.10.2019 № 1294 «Об утверждении Правил направления документов в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство и (или) разрешений на ввод объекта в эксплуатацию федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом», Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос» в электронной форме».**

Указывается, что в целях получения разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимые документы, указанные в Градостроительном кодексе РФ, направляются застройщиком в разрешительные органы в электронной форме.

Документы направляются в форматах, установленных нормативными правовыми актами для соответствующих документов. Кроме того, определены форматы, применяющиеся при отсутствии таких НПА.

Направляемые документы должны соответствовать установленным техническим требованиям. Они подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью и могут направляться в том числе с использованием Единого портала госуслуг, региональных порталов госуслуг и официальных сайтов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Постановление вступает в силу с 1 июля 2020 года.

2. Информационное письмо Росреестра от 24.09.2019 № 14-09350-ГЕ/19, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.08.2019 № Д23и-7812 относительно вида разрешенного использования образуемого земельного участка.



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

*24.09.2019 № 14-09350-ГЕ/19*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по субъектам Российской Федерации

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

О направлении копии письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.08.2019 № Д23и-7812 относительно вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

Приложение: на 4 л.

Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>

Копия: Росреестр

*23.08.2019 № ОГ-Б23-1812*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О рассмотрении обращения**  
На письмо от 29 июля 2019 г.  
№ 11757-ОГ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение, касающееся образования земельного участка, и в части установленной компетенции сообщает.

Как доложило Управление:

в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения о земельном участке

с видом разрешенного использования – «эксплуатации нежилых помещений в жилом доме под офис», в границах которого расположен многоквартирный дом с кадастровым номером

Сведения были внесены в государственный земельный кадастр в 2007 г. на основании данных, переданных Департаментом земельных ресурсов города Москвы (в настоящее время - Департамент городского имущества города Москвы) в составе информационного ресурса;

как следует из договора аренды, датированного 1997 г., земельный участок был сформирован в целях предоставления в аренду;

в июне 2019 г. в Управление поступило заявление о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка и межевой план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем перераспределения земель и земельного участка.

по результатам рассмотрения которых осуществление учетных действий было приостановлено на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», поскольку вид разрешенного использования образуемого земельного участка – «эксплуатации нежилых помещений в жилом доме под офис» (как и исходного земельного участка) не соответствует тем целям, для которых осуществляется государственный кадастровый учет такого земельного участка.

Приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Приказ) утверждены Требования к подготовке межевого плана, пунктом 51 которого предусмотрено, что вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в графе «3» строки «4» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» на основании перечисленных в данном пункте документов, в частности градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок.

Вместе с тем, по мнению Департамента недвижимости, перераспределение земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории не является исключением из требования, предусмотренного пунктом 51 Приказа, поскольку иное не установлено законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) перераспределение земельных участков является одним из способов образования земельных участков.

В силу пункта 3 статьи 11.2 Земельного кодекса целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении,

перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

По смыслу приведенного положения образуемые в результате перераспределения земельные участки имеют то же целевое назначение и разрешенное использование, что и исходные земельные участки, то есть из земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет с определенным видом разрешенного использования, может быть образован земельный участок только с тем же видом разрешенного использования.

При этом законодательство Российской Федерации применительно к случаю, указанному в обращении, не содержит исключений из общего правила, требующих определения вида разрешенного использования образованных в результате перераспределения земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Отмечаем, что единственным случаем, предусмотренным действующим законодательством, при котором вид разрешенного использования образуемого земельного участка определяется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, является образование земельного участка в целях размещения линейного объекта на землях лесного фонда.

Следует отметить, что в соответствии с частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и 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.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, вид разрешенного использования образуемого земельного участка, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, из которого при перераспределении с землями, находящимися в государственной собственности, образуется земельный участок, в том числе в случаях, если данный вид разрешенного использования не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, указанному в проекте межевания территории, что подтверждается судебной практикой (Кассационное

определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 31 октября 2018 г. № 50-КГ18-20).

Врио заместителя директора  
Департамента недвижимости



В.И. Корякин

А.И. Малиникова  
8 495 870 29 21 доб. 12335  
Департамент недвижимости

**3. Информационное письмо Росреестра от 08.10.2019 № 14-09850-ГЕ/19, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 26.06.2019 № ОГ-Д23-5816 по вопросу, касающемуся создания объекта индивидуального жилищного строительства, площадь которого меньше площади, указанной в полученном до 04.08.2018 разрешении на строительство этого объекта индивидуального жилищного строительства.**



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

*08.10.2019 № 14-09850-ГЕ/19*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

**ФГБУ «ФКП Росреестра»**

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 26.06.2019 № ОГ-Д23-5816 по вопросу, касающемуся создания объекта индивидуального жилищного строительства, площадь которого меньше площади, указанной в полученном до 04.08.2018 разрешении на строительство этого объекта индивидуального жилищного строительства.

Приложение: на 5 л.

Г.Ю. Елизарова

К.С. Александрова  
(495) 983 40 40 доб. 22 84





**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039

Тел. (495) 870-86-39. Факс (495) 870-70-06

E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)

<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385.

ИНН/КПП 7710349494/771001001

26.06.2019 № ОГ-Д23-5816

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения от 28 мая 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение относительно осуществления государственной регистрации права собственности на жилой дом, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности, и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства (включая вопросы применения в строительстве материалов, изделий и конструкций), архитектуры, градостроительства

*Минэкономразвития  
26.06.2019*

(за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства.

Минэкономразвития России в связи с вступлением в силу 4 августа 2018 г. Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) подготовлено письмо от 7 ноября 2018 г. № 32363-ВА/Д23и «О применении положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома», согласованное с Минстроем России (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» – Главная /Документы/Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости, доступно в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 16 Закона № 340-ФЗ в случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (далее - объект ИЖС) получено до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ (до 4 августа 2018 г.), получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется.

При наличии разрешения на строительство объекта ИЖС застройщик уведомляет об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС, в соответствии с частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В данном случае рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС осуществляется по правилам, предусмотренным частями 18 - 21 статьи 55 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ). Направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС

требованиям законодательства о градостроительной деятельности допускается только в случае несоответствия объекта ИЖС требованиям разрешения на строительство объекта ИЖС.

В связи с изложенным, принимая также во внимание часть 16 статьи 55 ГрК РФ, при наличии разрешения на строительство объекта ИЖС, полученного до 4 августа 2018 г., не позднее одного месяца со дня окончания строительства соответствующего объекта ИЖС застройщик должен направить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти (орган местного самоуправления) уведомление об окончании строительства объекта ИЖС с приложением к нему указанных в части 16 статьи 55 ГрК РФ документов.

Согласно пункту 5 части 19 ГрК РФ уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о не соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.

Случаи, при которых направляется уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности указаны в части 20 статьи 55 ГрК РФ.

ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ) установлены параметры к объектам ИЖС, в частности, согласно пункту 39 статьи 1 ГрК РФ объект ИЖС - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцать метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных

нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Согласно части 11 статьи 16 Закона № 340-ФЗ объект ИЖС, разрешение на строительство, которого получено до 4 августа 2018 г., может превышать параметры, указанные в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ (в редакции Закона № 340-ФЗ), при условии, если параметры такого объекта соответствуют требованиям указанного разрешения на строительство.

При этом решение о соответствии/несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям градостроительного законодательства в том числе в случае, когда площадь построенного объекта ИЖС меньше площади, указанной в разрешении на строительство этого объекта, принимается уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом.

По мнению Департамента недвижимости, несоответствие площадей в указанном случае не должно являться основанием для направления уведомления о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям градостроительного законодательства, если объект ИЖС соответствует градостроительным нормам и правилам (учитывая также пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе предельным (минимальным или максимальным) параметрам строительства, установленным градостроительными регламентами.

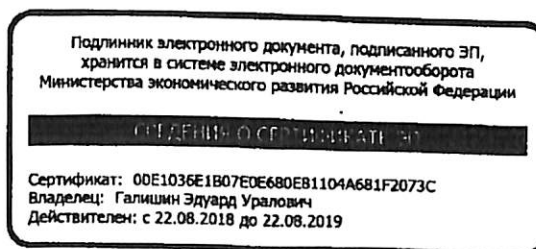
В случае подготовки уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом в орган регистрации прав направляется:

заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план), согласно части 1.2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ;

в случае подготовки уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности - копия такого уведомления (часть 21 статьи 55 Градостроительного кодекса).

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

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин

Сложеникина И.Б.  
Департамент недвижимости  
8 (495) 870-87-00 доб. 18580

**4. Информационное письмо Росреестра от 08.10.2019 № 14-09851-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 19.06.2019 № Д23и-20611 по вопросу необходимости согласования схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений.**



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**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.ru

08.10.2019 № 14-09851-ГЕ/19

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

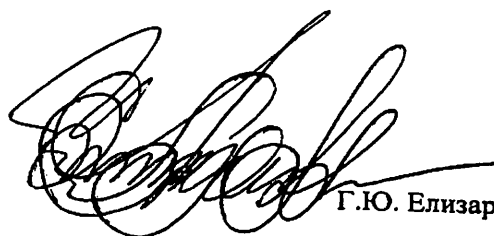
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 19.06.2019 № Д23и-20611 по вопросу необходимости согласования схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений.

Приложение: на 4 л.

  
Г.Ю. Елизарова

К.С. Александрова  
(495) 983 40 40 доб. 22 84

В соответствии со ст. 3.5 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган местного самоуправления в течении 10 дней со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, предусматривающей образование земельного участка на землях муниципальной собственности направляет для согласования в уполномоченный орган в области лесных отношений, за исключением случаев, если в соответствии с пунктом 10 настоящей статьи согласование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не требуется:

- 1) если участок образован в границах населенного пункта;
- 2) если участок расположен в границах территориальной зоны, которая не является территориальной зоной сельскохозяйственного использования, расположена за границами населенного пункта, разрешенное использование земельных участков в пределах которой не связано с использованием лесов и которая не является смежной с лесничеством, лесопарком;
- 3) если участок попадает в границы территориальной зоны, сведения о границах которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- 4) если участок расположен в границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых отсутствуют лесничества, лесопарки;

5) если участок входит в границы поселения, городского округа, межселенной территории, в которых сведения о границах лесничеств, лесопарков внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В 2015 году решением  
отменен частично Генеральный план городского поселения  
утвержденный решением Совета депутатов городского поселения

Но утвержден и Генеральный план города решением Совета депутатов  
городского поселения На  
основании утвержденного Генерального плана города внесена в ЕГРН городская  
черта в 2011 году, которую также никто не оспаривал в судебном порядке.

Учитывая изложенное, прошу Вас высказать позицию без перенаправления в подведомственные органы и без проведения правовой экспертизы в отношении приостановок, которые готовит Росреестр ссылаясь на то, что необходимо обязательное согласование схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории с органом уполномоченным в области лесных отношений в отношении применения решения суда

Ответ прошу Вас направить на адрес электронной почты:

Приложение:





**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039

Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06

E-mail: [mineconomy@economy.gov.ru](mailto:mineconomy@economy.gov.ru)

<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,

ИНН/КПП 7710349494/771001001

19.06.2019 № Д23и-20611

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение Администрации Саткинского муниципального района Челябинской области о необходимости согласования схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – схема расположения) и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не надделено полномочиями по оценке действий и решений иных органов.

Вместе с тем Департамент недвижимости полагает возможным отметить следующее.

Согласно статье 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) при образовании земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, схема расположения подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ.

В соответствии с пунктом 10 статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ согласование схемы расположения в порядке, установленном указанной статьей, ~~не требуется в том числе~~

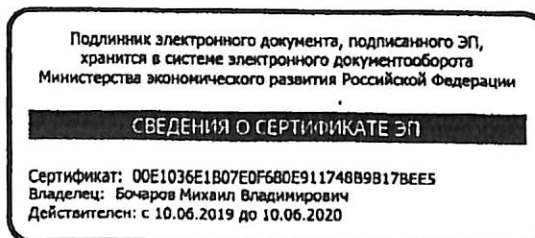
Минэкономразвития России  
Росреестр  
Вх. № МШМ 03253  
Дата 20.06.2019

в случае образования земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности и расположены в границах населенного пункта.

При этом согласно описанной в обращении ситуации решением суда (далее – решение суда) решение Совета депутатов городского поселения «Об утверждении генерального плана территориального планирования городского поселения в составе схемы муниципального района» от признано недействующим в части включения в границы города участков земель лесного фонда.

Учитывая изложенное, Департамент недвижимости полагает, что в описанной в обращении ситуации схема расположения подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений, при образовании земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, на территории, в отношении которой граница города Сатки в соответствии с решением суда считается неустановленной.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



М.В. Бочаров

**5. Информационное письмо Росреестра от 08.10.2019 № 14-09852-ГЕ/19, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.08.2019 № ОГ-Д23-7440 по вопросу, касающемуся осуществления учетно-регистрационных действий в отношении дорог, имеющих грунтовое покрытие.**



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

08.10.2019 № 14-09852-ГЕ/19

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.08.2019 № ОГ-Д23-7440 по вопросу, касающемуся осуществления учетно-регистрационных действий в отношении дорог, имеющих грунтовое покрытие.

Приложение: на 4 л.

Г.Ю. Елизарова

К.С. Александрова  
(495) 983 40 40 доб. 22 84



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2. Москва. 125039  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>  
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385.  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

13.08.2019 № ОГ-Д23-7440

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

копия: Росреестр

О рассмотрении обращения

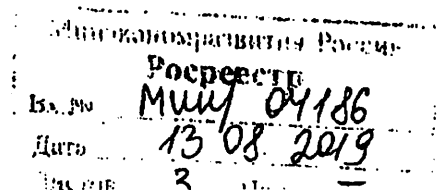
Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение относительно государственной регистрации права собственности на указанные в обращении автодороги и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, в пределах компетенции Департамента недвижимости отмечаем следующее.

В соответствии со статьей 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к объектам гражданских прав относятся вещи.

Исходя из положений пункта 1 статьи 130 ГК РФ следует, что к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть



объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Таким образом, право собственности может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

Так, при решении вопроса об отнесении объектов к объектам недвижимости, государственный учет и государственная регистрация прав на которые должны осуществляться в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Законом № 218-ФЗ), следует руководствоваться:

- наличием у таких объектов признаков, способных относить их в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым вещам;
- наличием самостоятельного функционального (хозяйственного) назначения;
- возможностью выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

Определение объекта в качестве объекта недвижимости и подтверждение его существования в качестве такового осуществляется органом кадастрового учета при рассмотрении документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, с учетом положений нормативных правовых актов, составляющих правовую основу регулирования кадастровых отношений.

Индивидуализация недвижимого имущества осуществляется в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей.

Исходя из пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие), являются объектами капитального строительства.

Согласно пункту 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сооружение – это результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных

конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Учитывая, что в обращении указано, что «дорога имеет грунтовое покрытие», отмечаем, что в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 8 декабря 2016 г. № 303-ЭС16-16486, от 10 января 2017 г. № 304-ЭС16-18316, в том числе, указано на то, что дорога, представляющая собой грунтовое основание, покрытое щебнем, не является объектом недвижимости.

В связи с изложенным неотделимое улучшение земельного участка, которым, в частности, являются замощение, асфальтовое покрытие, не является, по мнению Департамента недвижимости, объектом недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на который осуществляется в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

Следует отметить, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Отмечаем также, что в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

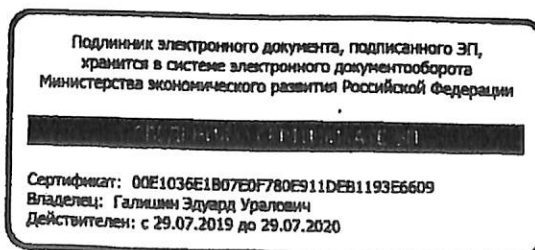
При этом, как указано в обращении, рассматриваемый вопрос являлся предметом судебного рассмотрения.

В этой связи отмечаем, что Минэкономразвития России не вправе вмешиваться в деятельность судебной власти и давать правовую оценку действиям, являвшимся предметом судебного разбирательства, и судебным решениям.

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

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

Исаева О.В.  
8 (495) 870-29-21 IP 18588  
Департамент недвижимости



Э.У. Галишин



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Адрес: ИТ-БЮРО РУКОВОДИТЕЛЯ

119019, Москва, ул. Вавилова, д. 6-19, стр. 1  
Тел: (495) 983-40-24, факс: (495) 983-40-22  
rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

30.07.2019 № 14-09518-1Е/19

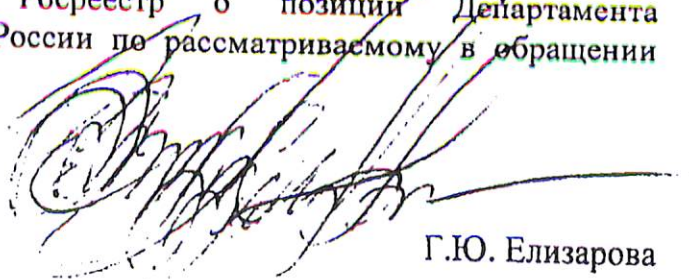
от

О рассмотрении обращения  
На № 88054 от 16.07.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение администрации Солигаличского сельского поселения Солигаличского муниципального района Костромской области от 12.07.2019, учитывая ранее направленное в Минэкономразвития России мнение Росреестра по вопросу, касающемуся осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие «объекты», как, например, замощение, асфальтовое покрытие, представляющие собой неотделимое улучшение земельного участка (письмо Росреестра от 01.10.2018 № 14-09840-МС/18), сообщает, что дополнительные предложения отсутствуют.

Учитывая уточнение в обращении о том, что дорога «имеет грунтовое покрытие», также отмечаем, что, например, в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 08.12.2016 № 303-ЭС16-16486, от 10.01.2017 № 304-ЭС16-18316 в том числе указано на то, что дорога, представляющая собой грунтовое основание, покрытое щебнем, не является объектом недвижимости.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Департамента недвижимости Минэкономразвития России по рассматриваемому в обращении вопросу.



Г.Ю. Елизарова

6. Информационное письмо Росреестра от 10.10.2019 № 14-09961-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя, писем Росреестра от 12.07.2019 № 14-06899-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.07.2019 № ОГ-Д23-6791 по вопросу государственной регистрации прав на земельный участок и расположенный на нем объект индивидуального жилищного строительства, построенный с использованием средств материнского (семейного) капитала, при рождении в семье с последующего ребенка, не являющегося участником общей долевой собственности на данный земельный участок.



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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.ru

10.10.2019 № 14-09961-ГЕ/19

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, писем Росреестра от 12.07.2019 № 14-06899-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.07.2019 № ОГ-Д23-6791 по вопросу государственной регистрации прав на земельный участок и расположенный на нем объект индивидуального жилищного строительства, построенный с использованием средств материнского (семейного) капитала, при рождении в семье последующего ребенка, не являющегося участником общей долевой собственности на данный земельный участок.

Приложение: на 6 л.

Г.Ю. Елизарова



**Текст обращения:**

Прошу Вас внести изменения в федеральное законодательство, устанавливающее право граждан, имеющих 3 и более детей, получивших в совместную с детьми собственность земельный участок для строительства индивидуального жилого дома, и воспользовавшихся средствами материнского (семейного) капитала для расчета (частичного расчета) с подрядчиком, зарегистрировать возведенный на таком участке жилой дом в общую долевую собственность членов семьи, число которых превышает количество собственников долей в праве собственности на соответствующий земельный участок. В случае моей семьи, земля была предоставлена мне и троим моим детям в долевую собственность для строительства ИЖД. Мною был взят кредит, частично для оплаты работы подрядчика я использовала средства федерального и регионального материнского капитала. Впоследствии я вышла замуж, у меня родился еще один ребенок. Таким образом, в силу федерального закона я обязана зарегистрировать строение на всех моих детей и супруга, то есть на 6 собственников, включая меня. Поскольку земельный участок, на котором возведено строение, находится в собственности 4 собственников (включая меня), управление росреестра настаивает на регистрации указанного строения на тех же самых собственников и в тех же долях, что и указаны в праве собственности на землю (я и 3 детей). При этом мне предлагают в дальнейшем подарить младшему ребенку и супругу мизерные доли за счет моей доли в праве собственности на строение. Другого варианта законодательство РФ на сегодняшний день не предлагает. Таким образом, я не имею возможности справедливо определить долю супруга и младшего ребенка в праве собственности на возведенное мною строение на таком земельном участке, сделав его по крайней мере равным долям других детей. Считаю такое регулирование не учитывающим интересы несовершеннолетних детей, не учитывающим интересы родителей, поскольку имущество детей и родителей не является общим имуществом семьи.



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**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.ru>

12.07.2019 № 14-06899-ГЕ/19

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Министерство  
экономического развития  
Российской Федерации**

**Департамент недвижимости**

**О рассмотрении обращения**  
На № 10054-ОГ от 25.06.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение (далее – Заявитель), учитывая, что в нем отсутствуют сведения, идентифицирующие земельный участок (далее – Участок) (его адрес (местоположение), кадастровый номер), в связи с чем не представляется возможным запросить в территориальном органе Росреестра информацию по существу конкретной ситуации, а также ранее направленное Росреестром в Минэкономразвития России письмо от 19.11.2018 № 14-11580-ГЕ/18, сообщает.

Исходя из положений пункта 2 части 1, частей 1.1, 1.2, 4 статьи 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон № 256-ФЗ), жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала (далее – МСК), должно быть оформлено в общую долевую собственность родителей и всех детей (родившихся как до, так и после приобретения такого помещения); размер долей в праве общей собственности на это жилое помещение должен быть определен соглашением.

Принимая во внимание судебную практику по вопросу определения долей в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) МСК (в частности, определения Верховного Суда Российской Федерации от 14.03.2017 № 4-КГ16-73, от 20.02.2018 № 11-КГ17-34), полагаем, что доли детей в общем имуществе определяются пропорционально их долям в МСК (которые являются равными).

Учитывая подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК), Участок, на котором с использованием средств МСК построен индивидуальный жилой дом, о котором говорится в обращении (далее – Дом), должен

принадлежать всем собственникам Дома на праве общей долевой собственности в долях, соответствующих их долям в праве общей собственности на Дом.

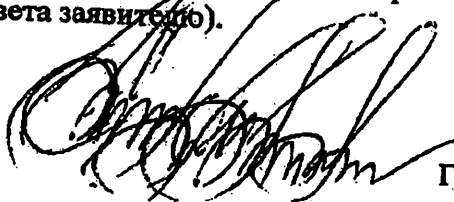
Из обращения следует, что Участок был предоставлен Заявителю и трем ее детям (судя по всему, он был приобретен в соответствии с пунктом 6 статьи 39.5 ЗК). Исходя из изложенного, принимая во внимание положения пунктов 2, 3 статьи 245 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), если на момент обращения за государственной регистрацией прав на Дом в семье родился ребенок, не являющийся участником общей долевой собственности на Участок, и супруг Заявителя имеет право на дополнительные меры государственной поддержки, предусмотренные Законом № 256-ФЗ (например, если он является отцом не менее чем двух детей Заявителя, но вступил в брак с ней перед рождением четвертого ребенка), на наш взгляд:

с заявлениями о государственной регистрации права общей долевой собственности на Дом должны одновременно обратиться Заявитель, действующая от своего имени и от имени своих детей в возрасте до 14 лет, ее супруг, совершеннолетние и несовершеннолетние дети в возрасте от 14 до 18 лет (если таковые имеются);

размер долей в праве общей собственности на Дом может быть определен соглашением об определении долей в праве общей долевой собственности на Дом, предусмотренным частью 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ, с учетом положений пункта 3 статьи 245 ГК при соблюдении принципа равенства размера долей, приобретенных за счет средств (части средств) МСК.

Исходя из положений пункта 2 статьи 209, пункта 2 статьи 218, пункта 2 статьи 37 ГК, части 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», по нашему мнению, государственная регистрация права общей долевой собственности на Участок четвертого ребенка и супруга Заявителя может быть осуществлена на основании гражданско-правовой сделки, подлежащей нотариальному удостоверению, при этом если стороной (правоотчуждателями) по такой сделке будут в том числе несовершеннолетние дети, уже являющиеся участниками общей долевой собственности на Участок, такая сделка должна заключаться с согласия органов опеки и попечительства.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>  
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

23.07.2019 № ОГ-Д23-6791

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

На вх. № 10054-ОГ от 25 июня 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение относительно определения долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием средств материнского (семейного) капитала (МСК), и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Решение о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором

Минэкономразвития России:	
Росреестр	
Вх. №	МИИ 03831
Дата	24.07.2019
Листов	3
Плат	—

самостоятельно по результатам проведения правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов.

Согласно части 12 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Вместе с тем полагаем возможным обратить внимание на следующие положения действующего законодательства.

В соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон № 256-ФЗ) жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) МСК, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Таким образом, исходя из положений действующего законодательства, размер доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемое с использованием средств МСК, в том числе доли несовершеннолетних детей, должен определяться на основании письменного соглашения всех дееспособных членов семьи.

Кроме того, в связи с тем, что при появлении нового совместно проживающего члена семьи (например, при рождении ребенка) он также будет иметь право на долю в таком жилом помещении, в указанном соглашении об определении долей, на наш взгляд, должно быть предусмотрено положение о возможности уменьшения (перераспределения) долей участников общей долевой собственности.

Из обращения следует, что земельный участок был предоставлен заявителю и трем её детям.

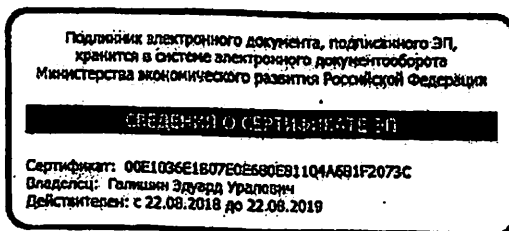
В этой связи, принимая во внимание положения пунктов 2, 3 статьи 245 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), если на момент обращения за государственной регистрацией прав на объект индивидуального жилищного строительства (далее – Дом) в семье родился ребенок, не являющийся участником общей долевой собственности на земельный участок, и супруг заявителя имеет право на дополнительные меры государственной поддержки, предусмотренные Законом

№ 256-ФЗ, по мнению Департамента недвижимости, с заявлениями о государственной регистрации права общей долевой собственности на Дом должны одновременно обратиться заявитель, действующая от своего имени и от имени своих детей в возрасте до 14 лет, её супруг, совершеннолетние и несовершеннолетние дети в возрасте от 14 до 18 лет (если таковые имеются).

При этом размер долей в праве общей собственности на Дом может быть определен соглашением об определении долей в праве общей долевой собственности на Дом, предусмотренным частью 4 статьи 10 Закона № 256-ФЗ, с учетом положений статьи 245 ГК РФ.

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

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин

7. Информационное письмо Росреестра от 10.10.2019 № 14-09962-ГЕ/19, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.06.2019 № ОГ-Д23-5909 по вопросу, касающемуся подготовки технического плана, необходимого для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении реконструированного сооружения, включенного в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях и земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2004 № 1300, сведения о котором ранее не были внесены в Единый государственный реестр недвижимости.



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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.ru

10.10.2019 № 14-09962-ГЕ/19

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.06.2019 № ОГ-Д23-5909 по вопросу, касающемуся подготовки технического плана, необходимого для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении реконструированного сооружения, включенного в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, сведения о котором ранее не были внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Приложение: на 3 л.

Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

27.06.2019 № ОГ-Д23-5909

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев совместно с Росреестром обращение по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект недвижимости, «образованный» в результате реконструкции, сообщает следующее.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества) в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, является Росреестр.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов, а также не уполномочено давать оценку возможности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной

Минэкономразвития России	
<b>Росреестр</b>	
Вх. №	2019/03406
Дата	28.06.2019
Листов	02



регистрации в конкретном случае, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленным вопросам.

Согласно части 10 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Таким образом, реконструкция сооружения, в результате которой изменяется протяженность такого сооружения, не влечет образование нового сооружения, в таких условиях речь может идти об изменении основных характеристик существующего объекта капитального строительства.

Частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

В силу пункта 20 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования), если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, если такое сооружение является объектом недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также о степени его готовности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации.

Исходя из обращения, необходимо осуществить учетно-регистрационные действия в отношении включенного в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300, реконструированного линейного объекта, при этом государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на исходное (до реконструкции) сооружение в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) не осуществлялись.

Обращаем внимание, что согласно части 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в ЕГРН по правилам, предусмотренным статьей 69 Закона № 218-ФЗ для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

В случае отсутствия возможности внесения в ЕГРН сведений о сооружении до его реконструкции, учитывая положения статьи 40 Закона № 218-ФЗ, по мнению Департамента недвижимости, для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении указанного в обращении линейного объекта технический план сооружения должен быть подготовлен на основании предусмотренных пунктом 20 Требований документов, выданных, как в целях строительства этого объекта, так и в целях его реконструкции. Предусмотренные частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ документы на земельный участок, на котором расположен данный объект, должны подтверждать возможность размещения такого объекта на нем как на период строительства, так и на период его реконструкции.

Отмечаем также, что решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

М.В. Новикова  
☎ (495) 870 29 21 (доб. 12341)  
Департамент недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0E680E81104A681F2073C  
Владелец: Галишин Эдуард Уралович  
Действителен: с 22.08.2018 до 22.08.2019

Э.У. Галишин

**8. Информационное письмо Росреестра от 15.10.2019 № 14-10099-ГЕ/19, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 09.10.2019 № Д23и-34697 по вопросу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.**



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**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.ru

15.10.2019 № 14-10099-ГЕ/19

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

**ФГБУ «ФКП Росреестра»**

**Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по  
субъектам Российской Федерации**

**Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым**

**Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в дополнение к письму Росреестра от 19.09.2018 № 14-09458-ГЕ/18 направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 09.10.2019 № Д23и-34697 по вопросу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые в результате перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

**Г.Ю. Елизарова**



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Росреестр

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: mineconomi@economy.gov.ru  
http://www.economy.gov.ru  
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

09.10.2019 № Д23и-34697

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О перераспределении земельных  
участков и земель**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) в связи с принятием и вступлением в силу Федерального закона от 2 августа 2019 г. № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 283-ФЗ) сообщает.

Ранее Департаментом недвижимости направлялась позиция о невозможности перераспределения земель и нескольких земельных участков исходя из положений абзаца второго пункта 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) (письмо от 24 августа 2018 г. № Д23и-4640).

Законом № 283-ФЗ среди прочего внесены изменения в положения ЗК РФ, регулирующие вопросы перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.

Так, пункт 1 статьи 39.27 ЗК РФ дополнен новым подпунктом 4, установившим еще один случай, при котором допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой: если приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам

Росреестр  
Минэкономразвития  
10.10.2019  
2

государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Согласно положениям, установленным подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 ЗК РФ, допускается перераспределение земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, одновременно с землями и земельными участками, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута.

Считаем необходимым также отметить, что статья 39.27 ЗК РФ не содержит положений (в том числе с учетом внесенных Законом № 283-ФЗ изменений), наделяющих полномочиями на обращение в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете образуемых земельных участков лиц, которые не являются собственниками исходных земельных участков, участвующих в перераспределении.

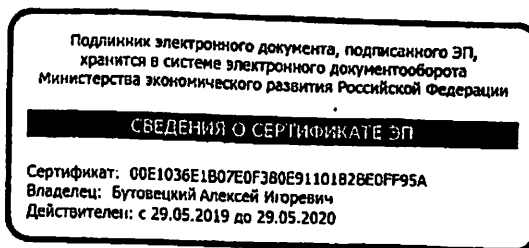
Согласно пункту 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости вправе обратиться собственник исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости. Указанные правила применяются также в отношении земельных участков, образуемых путем перераспределения, за исключением земельного участка, образуемого путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков

в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в отношении которых государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации).

Согласно части 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ в случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, в том числе земельный участок, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые в результате перераспределения в установленном пункте 4 статьи 39.37 ЗК РФ случае, вправе обращаться уполномоченные в установленном порядке представители органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления, уполномоченного в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов, от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования своими действиями осуществлять имущественные права и обязанности, в отношении исходных земельных участков, участвующих в перераспределении, либо обладающих полномочиями на их предоставление в соответствии с пунктами 2, 4 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Директор  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий

Т.Д. Макарова  
8 495 870 29 21 (доб. 12351)  
Департамент недвижимости

**9. Информационное письмо Росреестра от 13.09.2019 № 19/1-00686/19 относительно указания в межевом и техническом планах сведений о пунктах государственной геодезической сети и опорной межевой сети.**

Управление геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в рамках установленной компетенции рассмотрело обращение и сообщает.

Решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов.

Росреестр в соответствии с законодательством Российской Федерации не уполномочен проводить правовую экспертизу представленных на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в территориальный орган Росреестра документов, давать указания своим территориальным органам о принятии соответствующего решения по конкретному делу.

Согласно части 12 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в судебном порядке (пункт 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 31 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее - Требования к подготовке межевого плана), в реквизит «1» раздела «Исходные данные» включаются сведения о документах, на основании которых подготовлен межевой план, а также о документах, использованных при подготовке межевого плана (наименование и реквизиты таких документов). Первыми включаются сведения о документах, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

В отношении использованных при подготовке межевого плана сведений о геодезической основе для пунктов государственной геодезической сети (далее - ГГС) и пунктов опорной межевой сети (далее - ОМС) указываются наименование и реквизиты документа о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде.

Частью 3 статьи 32 Федерального закона от 30.12.2015 № 431 «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о

геодезии) установлено, что материалы и данные федерального и территориальных картографо-геодезических фондов, созданные до дня вступления в силу Закона о геодезии, являются данными федерального фонда пространственных данных (далее - ФФПД) до их отнесения в установленном порядке к составу Архивного фонда Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 11 Закона о геодезии ведение ФФПД, в том числе включение в него пространственных данных и материалов, их хранение и предоставление заинтересованным лицам, осуществляется федеральным государственным учреждением, подведомственным федеральному органу исполнительной власти, уполномоченному на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии - федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» (далее - ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД»).

Порядок и способы предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе порядок подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов, и порядок определения размера платы за предоставление указанных пространственных данных и материалов установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 7 статьи 10 Закона о геодезии.

В соответствии с пунктом 2 Правил предоставления пространственных данных и материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных, в том числе правил подачи заявления о предоставлении указанных пространственных данных и материалов, включая форму такого заявления и состав прилагаемых к нему документов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.03.2017 № 262 (далее - Правила), пространственные данные и материалы, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, а также заявление о предоставлении таких пространственных данных и материалов, предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

К заявлению о предоставлении пространственных данных и материалов ФФПД прилагается документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, если такое заявление представлено представителем заявителя, а также документ, подтверждающий право заявителя на получение пространственных данных и материалов, находящихся в фонде, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области защиты государственной тайны сведения, в том числе о координатах пунктов ГГС в государственных системах координат, об отметках высот пунктов государственной нивелирной сети в государственной системе высот предоставляются заявителям одновременно



на основании поступившего заявления применительно к девяти и менее пунктам.

Выписки из каталогов координат пунктов ГГС в государственных системах координат, из сводных нивелирных каталогов в государственной системе высот в количестве более девяти пунктов предоставляются при наличии документа, подтверждающего право заявителя на получение материалов, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации.

Пространственные данные и материалы, не являющиеся объектами авторского права, предоставляются после заключения договора в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 5 Правил в заявлении о предоставлении пространственных данных и материалов указываются, в том числе условия и срок использования пространственных данных и материалов.

Также сообщаем, что ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» начата работа по предоставлению из ФФПД заявителям сведений о координатах пунктов ГГС в местной системе координат (МСК - субъекта) на территории Новгородской и Нижегородской областей.

Информация об этом размещена на официальном сайте ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» и на официальных сайтах Управлений Росреестра по Новгородской и Нижегородской областям.

Согласно пункту 32 Требований к подготовке межевого плана и пункту 28 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее - Требования к подготовке технического плана) в реквизите «2» раздела «Исходные данные» указываются сведения о ГГС или ОМС, которые применялись при выполнении кадастровых работ:

- 1) система координат;
- 2) название пункта и тип знака геодезической сети;
- 3) класс геодезической сети;
- 4) координаты пунктов;
- 5) сведения о состоянии наружного знака пункта.

В графе «б» реквизита «2» раздела «Исходные данные» указываются дата выполненного при проведении кадастровых работ обследования состояния наружного знака пункта и слова «сохранился», «не обнаружен» или «утрачен» в зависимости от состояния такого пункта.

В реквизите «2» раздела «Исходные данные» должны быть указаны сведения не менее чем о трех пунктах ГГС или ОМС, использованных при выполнении кадастровых работ.

При этом в соответствии со статьей 35 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона № 221-ФЗ договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

Таким образом, дата обследования состояния наружных знаков не может быть ранее даты заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ.

В соответствии со статьей 6 Закона № 218-ФЗ геодезической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) являются ГГС, а также геодезические сети специального назначения, созданные в соответствии с Законом о геодезии (ОМС).

Сведения о пунктах ОМС указываются в разделе 12 приложения № 8 к приказу Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 № 968».

В Требованиях к межевому плану установлено, что в текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах ГГС или ОМС, а также в установленном частью 3 статьи 22 Закона о регистрации случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

При этом, учитывая положения пункта 28 Требований к подготовке технического плана и пункта 31 Требований к подготовке межевого плана, указываются сведения только об использованных при выполнении кадастровых работ пунктах ГГС или ОМС.

Необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии.

Полномочия по нормативному правовому регулированию выходят за рамки компетенции Росреестра.

Дополнительно сообщаем, что в рамках мероприятий федерального проекта «Информационная инфраструктура» национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации», утвержденной протоколом заседания президиума Совета при Президенте

Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам от 04.06.2019 № 7, Росреестром организованы работы по созданию государственной информационной системы Федеральный портал пространственных, обеспечивающей доступ к сведениям, содержащимся в ФФПД (далее - ГИС ФФПД).

Завершение комплекса работ по созданию ГИС ФФПД запланировано к концу 2020 года.

Реализация указанного мероприятия позволит осуществлять заказ и получение пространственных данных и материалов, содержащихся в ФФПД, включая оплату за их использование в электронном виде.

**10. Информационное письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.09.2019 № Д23и-33124 относительно выполнения комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков, частично расположенных за пределами территории выполнения комплексных кадастровых работ.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, относительно выполнения комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков, частично расположенных за пределами территории выполнения комплексных кадастровых работ, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) под комплексными кадастровыми работами в целях Закона № 221-ФЗ понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых не соответствуют установленным на основании Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

земельных участков, образование которых предусмотрено документами, указанными в части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ;

зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, согласно положениям части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ территорией выполнения комплексных кадастровых работ является территория, расположенная в границах одного кадастрового квартала или в границах нескольких смежных кадастровых кварталов.

Исходя из изложенного, по мнению Департамента недвижимости, комплексные кадастровые работы выполняются только в отношении указанных в части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ земельных участков, которые полностью расположены в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

**11. Информационное письмо Минэкономразвития России от 20.09.2019 № ОГ-Д23-8665 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», введенной Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».**

До 1 января 2019 г. действовал Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», согласно которому на садовых земельных участках возможно было возведение жилого строения без права регистрации проживания в нем, а на дачных земельных участках допускалось возведение жилых домов или жилых строений.

В силу положений части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) для строительства жилых домов на дачных земельных участках, равно как и жилых строений на дачных и садовых земельных участках, получение разрешения на строительство не требовалось.

Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ) введен уведомительный порядок строительства, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

В соответствии с переходными положениями, установленными частью 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, правообладатель, в том числе дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), были вправе до 1 марта 2019 г. 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 Градостроительного кодекса уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения (часть 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ).

Согласно переходным положениям, предусмотренным частью 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, допускалось осуществление до 1 марта 2019 г. государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов. Технический план объекта капитального строительства в этом случае подготавливался на основании декларации, составленной правообладателем объекта недвижимости.

В результате принятия Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2019 г. на садовом земельном участке допустимо возведение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей (часть 1 статьи 3).

Таким образом, до 1 марта 2019 г. в отношении жилых домов, садовых домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, действовали два порядка - уведомительный порядок, введенный Законом № 340-ФЗ, и ранее действовавший порядок, согласно которому указанные объекты относились к объектам, для строительства, реконструкции которых не требовалось получение разрешения на строительство и, соответственно, на ввод в эксплуатацию, и государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на них могла быть осуществлена в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ.

После 1 марта 2019 г. действие части 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ прекратилось.

Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу 2 августа 2019 г.) статья 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) дополнена частью 12, согласно которой до 1 марта 2021 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее - 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 не требуется.

В случае, если осуществлена реконструкция объекта недвижимости, необходима подготовка технического плана в связи с изменением сведений об объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

На основании изложенного государственный кадастровый учет жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции, по мнению Департамента недвижимости, может быть осуществлен в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, введенной Законом № 267-ФЗ.

Дополнительно необходимо отметить, что Минэкономразвития России в связи с вступлением в силу 2 августа 2019 г. Федерального закона от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты», подготовлено письмо от 13 августа 2019 г. № 26559-ВА/Д23и «О государственной регистрации прав на садовые дома и жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства» (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» - Главная/Документы/Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости, доступно в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

*Новости Минэкономразвития России, Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии, Управления  
Росреестра по Новосибирской области*

**1. Рост по всем видам услуг Росреестра по итогам 2018 года составил 16,5%.**

В Совете Федерации на парламентских слушаниях «Об итогах внедрения автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра» Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) представила доклад о предоставлении госуслуг в учётно-регистрационной сфере. Слушания провёл Председатель Комитета СФ по экономической политике Андрей Кутепов.

Заместитель руководителя Росреестра Вячеслав Спиренков в докладе отметил, что «более 95 % сведений ЕГРН предоставляется в электронном виде. Порядка 65 % всех услуг ведомства оказывается в цифровом формате. Каждую секунду оказываются три услуги. Существенный рост – 27,7 % по итогам 2018 года – предоставление сведений ЕГРН и 16,5 % – рост по всем видам услуг. По состоянию на 1 июля 2019 года в ЕГРН зарегистрировано всего более 190,3 млн прав на объекты недвижимости. При этом количество учтённых объектов недвижимости составило свыше 165 млн. Существенно сократились сроки регистрации земельных участков и постановки на кадастровый учёт».

В свою очередь сенаторы обратили внимание на достижение целевой архитектуры центров обработки данных для обеспечения отказоустойчивости и безопасности работы ЕГРН. Кроме того, было сказано о необходимости создания единого информационного ресурса о земле, который способствовал бы более упорядоченному управлению земельными ресурсами, улучшил качество анализа текущей ситуации, прогнозирования и мониторинга природных и антропогенных процессов.

Представители регионов поделились опытом выполнения комплексных кадастровых работ, установления границ между субъектами, исполнения целевых моделей. Также отмечалась существенная роль в этом Росреестра.

**2. На дне кадастрового инженера в сентябре обсудили вопросы использования актуальной геодезической основы при проведении кадастровых работ.**

26 сентября 2019 года в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялся очередной семинар «День кадастрового инженера», посвященный вопросам мониторинга состояния пунктов геодезических пунктов и использования актуальной геодезической основы при проведении кадастровых работ.

Участниками мероприятия стали специалисты Управления и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области, представители СРО «Объединение кадастровых инженеров Сибири», кадастровые инженеры.

Управлением осуществляется федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, в том числе за соблюдением требований к обеспечению сохранности пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также пунктов геодезических сетей специального назначения, включая сети дифференциальных геодезических станций.

С целью получения актуальной достоверной информации о состоянии геодезических пунктов Управлением осуществляется визуальное полевое обследование геодезических пунктов, проверяется полнота и достоверность сведений о геодезических пунктах, внесенных в межевые и технические планы.

Лица, выполняющие геодезические и картографические работы, в том числе при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, которая требует использования геодезических пунктов, в случаях обнаружения уничтожения или повреждения пунктов обязаны направить информацию об этом в Управление Росреестра.

Порядок уведомления правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, о случаях повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, утвержден приказом Минэкономразвития России от 29.03.2017 №135.

В ходе семинара обращено особое внимание кадастровых инженеров на указание в межевых и технических планах достоверной информации о состоянии геодезических пунктов.

Согласно части 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план влечет наложение административного штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.

Дополнительно были обсуждены типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов, порядок получения сведений о координатах пунктов государственной геодезической сети в местной системе координат Новосибирской области, принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории региона.

### **3. Повышение качества и доступности услуг в регионе – приоритетная задача Новосибирского Росреестра.**

30 сентября 2019 года состоялось расширенное заседание коллегии Управления Росреестра по Новосибирской области на тему «О реализации в



Новосибирской области проектов по повышению качества и доступности услуг Росреестра».

В заседании коллегии приняли участие представители исполнительных органов государственной власти Новосибирской области, мэрии города Новосибирска, ГАУ НСО «МФЦ», Сибирского банка Сбербанка России, крупной строительной организации Новосибирска, руководство филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области и Управления.

В своих докладах сотрудники Управления рассказали об основных проектах, направленных на повышение качества и доступности предоставления услуг Росреестра на территории одного из самых крупных регионов России.

Высокую оценку получил совместный проект Управления и новосибирского отделения Сибирского банком ПАО Сбербанк России «Регистрация прав за один день». Пилотный проект был запущен в сентябре 2018 года и набирает популярность среди населения не только Новосибирской области. По словам представителей ПАО Сбербанк России в Новосибирске, за год существования проекта доля сделок, проведенных через ПАО Сбербанк в электронном виде, составила 46%. По срокам регистрации через Сбербанк – 1 день - Новосибирская область занимает первое место среди регионов Сибирского федерального округа.

«Институт оказания услуг Росреестра в электронном виде» также является важным проектом, направленном на оказание практической помощи в освоении новых технологий получения услуг быстро, качественно и без очередей.

Управление активно участвует в решении вопросов «обманутых дольщиков», этому посвящен проект «Новосибирск – территория новостроек».

В своих проектах большое внимание Управление уделяет работе с профессиональными участниками рынка недвижимости и гражданами в части качества подготовки документов для проведения учетно-регистрационных действий.

Благодаря комплексу реализованных мероприятий, значительная часть которых осуществляется во взаимодействии Управления с органами власти субъекта, органами местного самоуправления, Многофункциональным центром, кредитными организациями, застройщиками, кадастровыми инженерами, удалось добиться положительных результатов в сфере качества и доступности оказания услуг Росреестра по учету и регистрации недвижимости в Новосибирской области:

- увеличилась доля электронных услуг по регистрации прав на 4% в сравнении с 2017 годом, по единой процедуре (кадастровый учет и регистрация прав) – на 23%;

- до 26 возросло количество видов сведений, по которым Управление самостоятельно, без участия заявителей, получает из иных органов в электронном виде информацию, необходимую для проведения учетно-регистрационных действий;

- доля решений о приостановлении и отказах в проведении учетно-регистрационных действий снижается и в настоящее время составляет 3,5% и 0,9% соответственно.

Решением коллегии Управления поставлены задачи, направленные на повышение удовлетворенности заявителей, на минимизацию решений о приостановлении и отказах при оформлении недвижимости, на легализацию сведений о земельных участках в Новосибирской области в целях вовлечения объектов недвижимости в налоговый оборот.

#### **4. О реализации закона о дополнительной защите сделок.**

Управление Росреестра по Новосибирской области сообщает, что с 13.08.2019 в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесено 223 записи о возможности регистрации перехода и прекращения прав на расположенные в регионе объекты недвижимости по документам, подписанным электронной цифровой подписью (ЭЦП).

Напоминаем, что без наличия такой записи в ЕГРН регистрация перехода и прекращения прав по документам, представленным в электронном виде, невозможна.

Исключение составляют документы, представленные в электронной форме органами власти и местного самоуправления, нотариусами, сторонами сделки с использованием информационных технологий взаимодействия кредитных организаций с Росреестром или подписанные ЭЦП, выданной Федеральной кадастровой палатой Росреестра.

Соответствующие изменения в закон внесены с целью защиты имущественных прав граждан от мошеннических действий при совершении сделок с недвижимостью в электронном виде.