

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

1. Федеральный закон от 01.03.2020 № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала».

Ранее строительство жилого дома было возможно только на земельном участке, предоставленном для ИЖС. В настоящее время такое строительство возможно в том числе и на садовом земельном участке.

В этой связи законом предусмотрена возможность направления части средств маткапитала на строительство (реконструкцию) либо на компенсацию затрат на построенный объект ИЖС на садовом земельном участке.

Кроме того, законом установлено право на дополнительные меры господдержки женщин, родивших (усыновивших) первого ребенка, начиная с 1 января 2020 года, а также мужчин - усыновителей первого ребенка, не воспользовавшихся ранее мерами дополнительной господдержки, если решение суда об усыновлении вступило в силу начиная с 1 января 2020 года.

Законом также предусматривается введение дифференцированного размера маткапитала, в зависимости от рождения (усыновления) первого, второго, третьего или последующих детей.

2. Приказ Минэкономразвития России от 03.12.2019 № 775 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943».

Актуализирован приказ Минэкономразвития России об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В частности:

установлена структура реестра сведений о границах Байкальской природной территории и ее экологических зон;

закреплено, что при описании местоположения объекта недвижимости указывается список координат с указанием метода и погрешности определения координат;

изложен в новой редакции порядок изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества при исправлении реестровой ошибки;

закреплено, что в записи реестра прав на недвижимость о вещных правах на объекты недвижимости в качестве дополнительных сведений указывается возможность представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему

документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью;

установлены особенности внесения в Единый государственный реестр прав записей об ипотеке, в случае изменения условий кредитного договора (договора займа) по требованию заемщика в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

3. Перечень поручений по итогам заседания Совета по развитию местного самоуправления (утв. Президентом РФ 01.03.2020).

Правительству РФ поручено значительно сократить количество и сроки проведения согласительных процедур, связанных с осуществлением работ по планированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства

Кроме того, необходимо в числе прочего:

представить предложения по внесению в законодательство РФ изменений, предусматривающих включение в объемы софинансирования при планировании и предоставлении субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ, имеющих низкий уровень бюджетной обеспеченности, расходов, необходимых для своевременного строительства и введения в эксплуатацию объектов капитального строительства, в том числе расходов на разработку проектной документации и подключение (техническое присоединение) указанных объектов к инженерным сетям;

внести в законодательство РФ изменения, предусматривающие:

обязательное размещение органами местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" материалов по вопросам, которые выносятся на публичное слушание и (или) общественное обсуждение, и результатов слушаний (обсуждений), а также возможность направления гражданами своих предложений в электронной форме;

возможность направления гражданами предложений по повестке дня общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в электронной форме и голосования по ним с использованием единой цифровой платформы;

использование единой цифровой платформы, функционирующей по принципу "одного окна" и располагающей механизмом обратной связи, для рассмотрения обращений граждан, поступающих в электронной форме.

4. Письмо Минстроя России от 02.03.2020 № 6165-ОГ/08 «О перечне документов для выдачи разрешения на строительство и ввода объекта в эксплуатацию».

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел обращение и по поставленному в нем вопросу сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 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 (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства. В соответствии с пунктом 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. N 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, когда на них возложена соответствующая обязанность.

Вместе с тем по существу поставленных вопросов в рамках компетенции Минстроя России представляется возможным отметить следующее. Исчерпывающий перечень документов для выдачи разрешения на строительство и ввода объекта в эксплуатацию указан в части 7 статьи 51 и частях 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс). В соответствии со статьями 6.1. и 8.1. Кодекса, пунктом 26 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" контроль за соблюдением предоставленных органам местного самоуправления полномочий в области законодательства о градостроительной деятельности, в том числе за утверждением генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки, утверждением подготовленной на основе генерального плана городского округа документации по планировке территории, выдачей разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, утверждением местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, ведением информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа, резервированием земель и изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, осуществлением земельного контроля за использованием земель городского округа, осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Следует обратить внимание на то, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных

постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения по конкретным вопросам не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры
О.А.ДАШКОВА

5. Информационное письмо Росреестра от 07.10.2019 № 14-09827-ГЕ/19, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 08.08.2019 № Д23и-26935 по вопросам, касающимся осуществления государственной регистрации права на земельный участок, являющийся имуществом общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе, и государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик такого 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, http://www.rosreestr.ru

07.10.2019 № 14-09827-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 08.08.2019 № Д23и-26935 по вопросам, касающимся осуществления государственной регистрации права на земельный участок, являющийся имуществом общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе, и государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик такого земельного участка.

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
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385.
ИНН/КПП 7710349494/771001001

08.08.2019 № ДЗи-26935

На № _____ от _____

Копия: Росреестр

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросу применения положений части 16 статьи 54 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» (далее – Закон № 217-ФЗ) и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно представленной на рассмотрение Департамента недвижимости копии постановления главы Администрации

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	Минэкономразвития России 04142
Дата	09.08.2019
Листов	4
Прим.	-

земли общего пользования СНТ были переданы в коллективную совместную собственность граждан – членов данного садоводческого товарищества.

При этом следует отметить, что положения статей 8 и 66 Земельного кодекса РСФСР (от 25 апреля 1991 года), предусматривавшие возможность предоставления земель общего пользования садоводческих товариществ в коллективную совместную собственность граждан, были признаны недействующими на основании Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации». Аналогично в связи с данным Указом Президента Российской Федерации был признан недействующим Закон РСФСР «О земельной реформе», также предусматривавший предоставление земельных участков в садоводческих товариществах в коллективную собственность граждан.

В этой связи указанное постановление не в полной мере соответствует законодательству, которое действовало на момент его издания.

В соответствии с пунктом 2.1 статьи 123.13 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) имущество общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом.

Частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ установлено, что право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее – территория ведения садоводства или огородничества), пропорционально площади этих участков.

Таким образом, в указанном случае право общей долевой собственности признается в силу закона, в связи с чем получение какого-либо согласия от указанных лиц не требуется. Кроме того, следует учитывать, что часть 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ, на которую Вы ссылаетесь в обращении, регулирует вопросы передачи в общую долевую собственность

граждан имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества. Однако в данном случае земельный участок общего назначения на праве собственности товариществу как юридическому лицу не принадлежит.

Так, положения части 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ предусматривают возникновение права общей долевой собственности именно у граждан, являющихся собственниками садовых или огородных земельных участков. Однако при этом из приложенного уведомления о приостановлении государственной регистрации права следует, что СНТ товарищества на земельный участок общего назначения, что Законом № 217-ФЗ не предусматривается.

По вопросу о порядке осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такой земельный участок сообщаем, что соответствующий порядок установлен статьей 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Вместе с этим в части особенностей оформления права общей долевой собственности на земельный участок общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, находящийся в коллективной совместной собственности граждан, сообщаем.

Учитывая положения пункта 4 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации своей доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общего назначения вправе обратиться собственник садового или огородного земельного участка, право которого возникло в силу положений части 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, или его представитель при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. При этом к заявлению прилагаются документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ (в том числе документ, подтверждающий возникновение права общей долевой собственности на земельный участок общего назначения, а также документ, содержащий сведения о размере долей).

При этом наличие права участника долевой собственности на земельный участок общего назначения, принимая во внимание условия возникновения права общей долевой собственности, установленные частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, может быть подтверждено документом о праве собственности на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества.

В части определения размера долей в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования товарищества необходимо отметить следующее.

В соответствии с положениями статей 16 и 17 Закона № 217-ФЗ высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества, представляющее интересы членов товарищества и к компетенции которого отнесены все наиболее важные вопросы, прежде всего имущественного и финансового характера, включая вопросы создания и использования имущества общего пользования.

При этом граждане, осуществляющие ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества и голосовать по вопросам, определенным частью 6 статьи 5 Закона № 217-ФЗ, в том числе по вопросам о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования.

В связи с изложенным полагаем, что размер доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общего назначения может быть определен общим собранием членов товарищества с учетом требований, предусмотренных частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ.

В целях государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости (земельном участке общего назначения) в орган регистрации прав представляется одно заявление, подписанное всеми участниками общей долевой собственности либо их представителем, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности (пункт 4 части 2, часть 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ), а также иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ (в том числе межевой план).

Директор
Департамента недвижимости

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E9110182BE0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020

А.И. Бутовецкий

6. Информационное письмо Росреестра от 05.02.2020 № 14-00944-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.12.2019 № ОГ-Д23-11463 по вопросу государственной регистрации права собственности на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, находящемся в зоне с особыми условиями использования территории (приаэродромная территория).



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

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

05.02.2020 № 14-00944-ГЕ/20

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 20.12.2019 № ОГ-Д23-11463 по вопросу государственной регистрации права собственности на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, находящемся в зоне с особыми условиями использования территории (приаэродромная территория).

Приложение: на 5 л.

Заместитель руководителя

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) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204. ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

Копия: Росреестр

№ _____
На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент) совместно с Росреестром рассмотрел обращение относительно государственной регистрации прав в соответствии с Федеральным законом от 2 августа 2019 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и 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 функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса сообщаем.

На основании частей 12, 13 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) 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 о недвижимости.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона о недвижимости, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов в том числе на предмет соответствия сведениям, содержащимся в ЕГРН, предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Как указано в письме Минэкономразвития России от 13 августа 2019 г. № 26559-ВА/Д23и, объем правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении соответствующих объектов недвижимости в указанном в части 12 статьи 70 Закона о недвижимости случае определен в части 13 статьи 70 Закона о недвижимости.

В данном случае государственный регистратор прав не осуществляет проверку на предмет достоверности данных, указанных застройщиком в декларации об объекте недвижимости, или достоверности сведений, указанных кадастровым инженером в техническом плане, в том числе в части года завершения строительства, либо на предмет соответствия ограничениям, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН.

При наличии в ЕГРН сведений об ограничениях, указывающих на невозможность возведения на садовом земельном участке садового или жилого дома либо указывающих на ограничение параметров строительства таких объектов, несоответствие возведенных объектов таким ограничениям является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункты 7 и 22 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости) при условии, что такие ограничения были установлены на момент начала строительства указанных объектов.

Следует отметить, что сам по себе «упрощенный» порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, установленный частями 12 и 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, не освобождает правообладателя земельного участка от необходимости соблюдения ограничений, устанавливаемых в зонах с особыми условиями использования территорий. В частности, необходимо учитывать, что в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Лицо, осуществившее самовольную постройку не приобретает на нее право собственности.

В силу пункта 3 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах зоны с особыми условиями использования территории не допускается, за исключением случаев размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования.

Исходя из части 3 статьи 4 Федерального закона от 1 июля 2017 г. № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее - Закон № 135-ФЗ), до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Закона № 135-ФЗ), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации,

предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Закона № 135-ФЗ приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Закона № 135-ФЗ полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней для аэродрома гражданской авиации с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации).

При этом, по информации Управления Росреестра по Московской области, в 2014 г. в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. № 138 (далее - Правила), Порядком установления границ полос воздушных подходов на гражданских аэродромах, утвержденным приказом Минтранса России от 9 ноября 2010 г. № 243 (действовавшим до 22 июля 2018 г.), на основании подготовленной в 2014 г.

карты (плана) территории в государственный кадастр недвижимости были внесены сведения о зоне с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово).

Согласно Правилам выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460, на приаэродромной территории могут выделяться подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, в том числе третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Учитывая изложенное, полагаем, что при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении указанных в части 12 статьи 70 Закона о недвижимости объектов недвижимости, строительство которых было начато до момента установления соответствующих ограничений, государственному регистратору прав следует направлять запрос в Федеральное агентство воздушного транспорта (его территориальное подразделение в Московской области) о необходимости наличия согласования размещения конкретного здания, заявленного к осуществлению учетно-регистрационных действий.

Следует отметить, 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. При этом 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.

В качестве дополнительной информации считаем необходимым отметить, что Государственной Думой 18 декабря 2019 года принят закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (законопроект № 765483-7), который запланирован к рассмотрению Советом Федерации 23 декабря 2019 года. Его положениями предусматривается, что до 1 января 2022 года установление, изменение или прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий (за исключением случаев, если до 1 декабря 2019 года Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) утверждено положение о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида) осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Федерального закона от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий

7. Информационное письмо Росреестра от 05.02.2020 № 14-00945-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 24.12.2019 № ОГ-Д23-11501 по вопросу государственной регистрации в порядке статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права собственности на созданное здание или сооружение, расположенное на земельном участке, предоставленном по договору аренды, срок которого, указанный в договоре, истек.



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

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

05.02.2020 № 14-00945-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

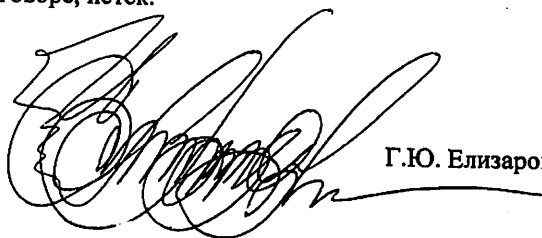
Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

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 24.12.2019 № ОГ-Д23-11501 по вопросу государственной регистрации в порядке статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права собственности на созданное здание или сооружение, расположенное на земельном участке, предоставленном по договору аренды, срок которого, указанный в договоре, истек.

Приложение: на 4 л.

Заместитель руководителя


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
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

№ _____
На № _____ от _____

Копия: Росреестр

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент) рассмотрел обращение 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 является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

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.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса сообщаем.

Основания для осуществления государственной регистрации прав установлены частью 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости).

Обращаем внимание, что решение о государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Порядок осуществления государственной регистрации прав установлен статьей 29 Закона о недвижимости и включает в себя в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о недвижимости оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

Учитывая положения статьи 40 Закона о недвижимости, основанием для учетно-регистрационных действий в отношении созданных здания, сооружения являются разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (если для их строительства в соответствии с федеральными законами требуется разрешение на строительство), а также правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором такие здание, сооружения расположены.

Согласно части 2 статьи 40 Закона о недвижимости государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Пунктом 2 статьи 263 ГК РФ определено, что, если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю)

имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование; плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

При этом положения пунктов 1 и 2 статьи 222 ГК РФ устанавливают, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Исходя из части 7 статьи 51, части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, а также для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположен соответствующий объект недвижимости.

Таким образом, при осуществлении государственной регистрации прав на созданный объект недвижимого имущества государственный регистратор прав должен удостовериться, что он не является самовольной постройкой, в том числе для осуществления государственной регистрации права собственности на здание, сооружение в порядке, установленном статьей 40 Закона о недвижимости (а также в порядке, установленном до 1 января 2017 г. статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), необходимо (и было необходимо), чтобы земельный участок, на котором создан соответствующий объект недвижимости, в период

его создания принадлежал лицу, создавшему данное здание, сооружение, в том числе был предоставлен для указанных целей.

Согласно положениям пункта 2 статьи 609 ГК РФ и статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом, при этом договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации, если он также заключен на срок не менее чем один год.

По общим правилам, установленным пунктом 1 статьи 610 ГК РФ, договор аренды заключается на срок, определенный договором. При этом если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным

на тех же условиях на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 ГК РФ).

В связи с изложенным полагаем, что в целях государственной регистрации права собственности в порядке, установленном статьей 40 Закона о недвижимости, на здание, сооружение, расположенное на земельном участке, предоставленном по договору аренды, срок которого, указанный в договоре, истек, но при этом в Едином государственном реестре недвижимости содержится актуальная запись о зарегистрированной аренде соответствующего земельного участка, государственный регистратор прав должен в том числе убедиться, что на момент ввода в эксплуатацию этого здания, сооружения указанный договор аренды в силу положений пункта 2 статьи 621 ГК РФ считался возобновленным на тех же условиях (если иное не установлено ЗК РФ), приняв соответствующие меры по получению дополнительных сведений (документов), подтверждающих возобновление срока указанного договора (данные документы могут быть также представлены заявителем по его инициативе).

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Э.У. Галишин

8. Информационное письмо Росреестра от 12.02.2020 № 14-01159-ГЕ/20, содержащее копии обращения заявителя и писем Росреестра от 21.01.2020 № 14-00496-ГЕ/20, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.01.2020 № Д23и-1799 по вопросу о документе, в соответствии с которым осуществляется образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления его собственнику расположенного на нем здания (сооружения).



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

12.02.2020 № 14-01159-ГЕ/20

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 писем Росреестра от 21.01.2020 № 14-00496-ГЕ/20, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.01.2020 № Д23и-1799 по вопросу о документе, в соответствии с которым осуществляется образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления его собственнику расположенного на нем здания (сооружения).

Приложение: на 7 л.

Г.Ю. Елизарова

К.С. Александрова
(495) 983 40 40 доб. 22 82

Согласно распоряжению Департамента городского имущества города от 07.06.2019г. № 21817 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка по адресу: _____» Департамент согласился с предоставлением _____ (холдинг) образованного земельного участка на праве аренды с множественностью лиц на стороне арендатора для целей эксплуатации помещений в нежилом здании и установил, что _____ (холдинг) вправе обратиться без доверенности с заявлением о государственном кадастровом учете образуемого земельного участка.

Кадастровым инженером _____ подготовлен межевой план котловый _____ подан в Управление Росреестра по _____ с заявлением _____ о государственном кадастровом учете земельного участка, образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером _____ на два участка с сохранением земельного участка с кадастровым номером _____ измененных границах. _____ в

По итогам рассмотрения заявления получено уведомление Управления Росреестра от 20.11.2019г. о приостановлении государственного кадастрового учета. Одним из оснований приостановления указано: в нарушение части 1 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ, части 4 п.22 Требований в составе межевого плана отсутствует утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ проект межевания.

Утвержденный проект межевания предоставлен 28.11.2019г. в составе межевого плана в виде дополнительного документа по заявлению _____

Во втором уведомлении Управления Росреестра по _____ от 05.12.2019г. одним из оснований приостановления государственного кадастрового учета указано: конфигурация земельного участка, указанная в представленном межевом плане, не соответствует конфигурации, указанной в проекте межевания территории квартала, включенного в состав приложения межевого плана. В нарушение пункта 42 части 1 статьи 26 Закона площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, более чем на десять процентов.

Согласно ч.1 ст.11.3. Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

Согласно ч.2 ст.11.3. Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

Проект межевания территории квартала _____ района _____, ограниченного _____ переулком, _____ набережной, _____ улицей, утвержден распоряжением Департамента _____

Согласно ч. 4 п.22 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

4) документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

В связи с изложенным, просим разъяснить позицию Минэкономразвития России в отношении положений ч.1,2 ст.11.3. Земельного кодекса РФ и ч.4 п.22 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 в конкретном случае _____



**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

дл.оп. 2020 № 14-00496-ГЕ/20

на № _____ от _____

**Министерство
экономического развития
Российской Федерации**

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение _____, в дополнение к письму Росреестра от 13.01.2020 № 14-00121-ГЕ/20 сообщает.

Как доложило Управление Росреестра по _____ (далее – Управление):
в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения о ранее учтенном земельном участке с кадастровым номером _____ площадь 3680 кв. м, расположенном по адресу:

_____ с категорией земель – «земли населенных пунктов», видом разрешенного использования – «для благоустройства прилегающей территории; _____ для использования прилегающей территории под эксплуатацию административного здания и гостиницу», в пределах границы которого расположено сооружение (телефонная канализация) с кадастровым номером _____ протяженностью 947 м;

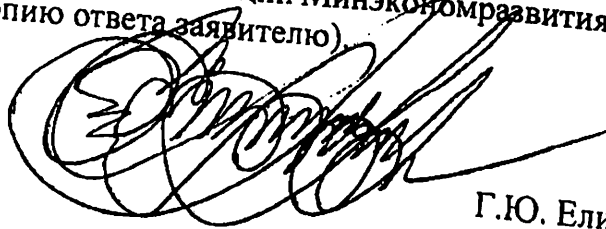
сведения о зарегистрированных правах на указанный земельный участок в ЕГРН отсутствуют; при этом в ЕГРН содержатся сведения об ограничении использования этого земельного участка в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК); режим его использования установлен приказами Департамента культурного наследия города _____ от 28.05.2018 № 405, от 11.07.2018 № 520, изданными в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

по результатам рассмотрения представленного в ноябре 2019 г. в Управление заявления о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, образуемого в результате раздела земельного участка с кадастровым номером _____ с сохранением исходного земельного участка в измененных

границах, и приложенных к нему документов, в том числе межевого плана, подготовленного на основании распоряжения Департамента городского имущества города I от 07.06.2019 № 21817, которым, в частности, утверждена схема расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территории, учетные действия в соответствии с пунктами 5, 7, 25 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» были приостановлены, в том числе в связи с несоответствием формы и (или) содержания документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, требованиям законодательства Российской Федерации, поскольку межевой план, учитывая положения статьи 11.3 ЗК, а также то, что образуемый земельный участок расположен в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, должен был быть подготовлен на основании проекта межевания территории, утвержденного в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Учитывая ранее направленное в Минэкономразвития России письмо Росреестра от 29.11.2019 № 14-11672-ГЕ/19, положения пункта 22 Требования к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, принимая во внимание также то, что согласно распоряжению Департамента городского имущества города от 07.06.2019 № 21817 образование земельного участка, речь о котором идет в обращении, осуществляется с целью предоставления его в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации помещений в нежилом здании, полагаем, что межевой план, необходимый для постановки указанного образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет, может быть подготовлен на основании схемы расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территории.

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) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

23.01.2020 № Д23и-1799

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение по вопросу предоставления земельного участка и сообщает.

Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, или утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 22 Приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе, документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о

предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Согласно пункту 2 статьи 11.3 Земельного кодекса образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса.

Вместе с тем подпунктом 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса устанавливаются случаи, при которых образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. К таковым, в частности, относится образование земельного участка в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

Таким образом, вышеуказанным пунктом устанавливается в качестве исключения, что для образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений не требуется обязательное утверждение проекта межевания территории.

Таким образом, в данном случае межевой план, необходимый для постановки указанного образуемого земельного участка на государственный кадастровый учет, может быть подготовлен на основании схемы расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территории.

Относительно соотношения схемы расположения земельного участка и проекта межевания территории сообщаем следующее.

При наличии утвержденного проекта межевания территории, все образуемые земельные участки должны соответствовать проекту межевания.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 17 статьи 11.10 Земельного кодекса в случае, если границы земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка, пересекаются с границами земельного участка, утвержденного после дня утверждения схемы расположения земельного участка и до истечения срока действия решения о ее утверждении, образование земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденной схемой его расположения.

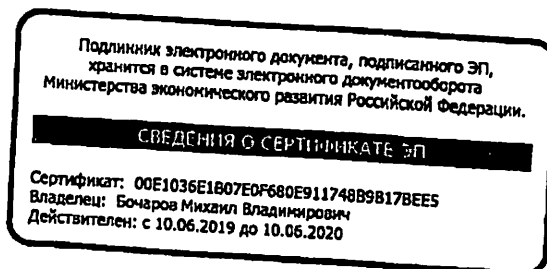
Таким образом, если имеется утвержденная в установленном законом порядке схема расположения земельного участка, срок действия которой не истек, то такая схема имеет приоритет перед проектом межевания территории, за исключением случаев, если образование земельного участка возможно исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пункт 3 статьи 11.3 Земельного кодекса).

Дополнительно отмечаем, что согласно статье 39.16 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если площадь земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, превышает его площадь, указанную в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов.

Также в соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов.

Таким образом, для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка необходимо привести межевой план в соответствие со схемой расположения земельного участка или утвержденным проектом межевания территории.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



М.В. Бочаров

А.Т. Багманова
8 (495) 870 29 21 (доб. 18865)
Департамент недвижимости

9. Информационное письмо Росреестра от 19.02.2020 № 14-01372-ГЕ/20, содержащее копию письма Минэкономразвития России от 20.01.2020 № Д23и-1189 по вопросу подготовки технического плана создаваемого единого недвижимого комплекса при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек контуров входящих в его состав зданий.



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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

19.02.2020 № 14-01372-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

**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 Минэкономразвития России от 20.01.2020 № Д23и-1189 по вопросу подготовки технического плана создаваемого единого недвижимого комплекса при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек контуров входящих в его состав зданий.

Приложение: на 2 л.

Г.Ю. Елизарова

Н.Н. Вольская
(495) 983-40-40 (22 65)



**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
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

20.01.2020 № Д23и-1189

На № _____ от _____

Заместителю руководителя
Росреестра

Г.Ю. Елизаровой

Уважаемая Галина Юрьевна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше письмо от 10 декабря 2019 г. № 14-12027-ГЕ/19, сообщает.

В соответствии с пунктом 34 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования к техническому плану), контур единого недвижимого комплекса (далее – ЕНК) представляет собой совокупность контуров зданий, сооружений, входящих в состав такого ЕНК.

На Схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке технического плана ЕНК отображается местоположение зданий, сооружений, входящих в состав ЕНК, на основании сведений блоков разделов технического плана ЕНК соответствующих зданий, сооружений в соответствии с пунктом 54 Требований к техническому плану, физические или технологические связи таких зданий, сооружений (при возможности их графического отображения), а также границы земельного участка (земельных участков), на котором (которых) расположен ЕНК (пункт 55 Требований к техническому плану).

При этом согласно пункту 16 Требований к техническому плану в технический план ЕНК, подготавливаемый в связи с созданием ЕНК, блоки разделов технического плана ЕНК в отношении учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) зданий, сооружений не включаются.

Принимая во внимание, что одним из условий создания единого недвижимого комплекса, установленных статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации,

Росреестр	
Вх. №	ММН/00266
Дата	21.01.2020

является расположение объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей на одном земельном участке, отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении зданий, сооружений, входящих в состав ЕНК, в границах земельного участка (контуров таких зданий, сооружений) не позволит соблюсти данное условие.

В этой связи, учитывая также, что в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» описание местоположения объекта недвижимости относится к основным характеристикам объекта недвижимости, по мнению Департамента недвижимости, создание ЕНК из учтенных в ЕГРН объединенных единым назначением зданий, сооружений, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, возможно в случае, если в ЕГРН содержится описание местоположения всех зданий, сооружений, входящих в состав такого ЕНК.

Директор
Департамента недвижимости

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07EDF380E9110182BEDFF95A
Владелец: Бутовский Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020

А.И. Бутовецкий

И.В. Котельникова
(495) 870 29 21 доб. 12336
Департамент недвижимости

10. Информационное письмо Росреестра от 21.02.2020 № 18-01516-BC/20 о порядке внесения данных о кадастровом инженере в межевой и технический планы.



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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

21.02.2020 № 18-01516-BC/20

на № _____ от _____

Руководителям (исполняющим
обязанности руководителей)
территориальных органов Росреестра

(по списку)

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

sevreestr@sev.gov.ru

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

gkreg@gkreg.rk.gov.ru

Ассоциация «Национальная палата
кадастровых инженеров»

ki-rf@ya.ru

Уважаемые коллеги!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими запросами сообщает, что пунктом 30 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, и пунктом 26 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, определен перечень сведений о кадастровом инженеру, указываемый в реквизите «4» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» межевого плана и в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана.

Включение в разделы технического и межевого планов реквизитов квалификационного аттестата кадастрового инженера действующим законодательством не предусмотрено.

В связи с тем, что реквизит «номер квалификационного аттестата кадастрового инженера» в XML-схемах МР_v06 и ТР_v03 является обязательным и заполняется по определенному шаблону, полагаем целесообразным в XML-документах, создаваемых на основании указанных XML-схем, заполнять данный реквизит нулями по используемому шаблону в элементе схемы.

Также обращаем внимание, что в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого и технического планов необходимо указывать уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров (далее – СРО) в реестре членов СРО и дату внесения таких сведений в данный реестр.



В.А. Спиренков

11. Информационное письмо Росреестра от 25.02.2020 № 14-01561-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.01.2020 № Д23и-711 по вопросу государственной регистрации права собственности на объекты индивидуального жилищного строительства, построенные на земельных участках, предоставленных гражданам в безвозмездное пользование.



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

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

25.02.2020 № *14-01561-ГЕ/20*

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 16.01.2020 № Д23и-711 по вопросу государственной регистрации права собственности на объекты индивидуального жилищного строительства, построенные на земельных участках, предоставленных гражданам в безвозмездное пользование.

Приложение: на 4 л.

Заместитель руководителя

 Ф.Ю. Елизарова



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

Копия: Росреестр

№ _____
На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На письмо

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение относительно государственной регистрации права собственности на объекты индивидуального жилищного строительства, построенных на земельных участках, которые предоставлены гражданам в безвозмездное пользование и 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.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

В этой связи по затронутым вопросам Департамент недвижимости может выразить только свое, не подлежащее обязательному применению на практике мнение, заключающееся в следующем.

Подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление гражданам в безвозмездное пользование земельных участков, расположенных в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, в том числе гражданам, работающим в указанных муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации. В дальнейшем, в соответствии со статьей 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации такие земельные участки могут быть приобретены гражданами в собственность бесплатно.

Данное правило было введено в целях развития сельских территорий, привлечения сельскохозяйственных товаропроизводителей в районы, нуждающиеся в увеличении производства, переработке и сбыта сельскохозяйственной продукции, а также для привлечения к работе на этих территориях специалистов.

Проведение торгов на право заключения договора безвозмездного пользования земельным участком Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрено. При этом договор безвозмездного пользования носит безвозмездный характер.

Отмечаем, что ссылка на статью 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации содержится только в подпункте 10 пункта 2 статьи 39.3 и подпункте 15 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации - то есть, где речь идет об аренде и продаже земельного участка. В свою очередь подпункты 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации таких особенностей (ссылок) не содержат, в связи с чем указанным гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам гарантировано предоставление земельного участка без проведения торгов, без каких-либо особенностей.

Кроме того, сообщаем, что пунктом 8 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае, если в соответствии с федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации предусмотрено право отдельных категорий граждан на приобретение земельных участков в первоочередном или

внеочередном порядке, положения статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются. Однако указанное исключение в части предоставления земельного участка в безвозмездное пользование по основаниям, предусмотренным подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, не предусмотрено.

Сообщаем, что нормы статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации относительно предоставления земельного участка в безвозмездное пользование по основаниям, предусмотренным подпунктами 6 и 7 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, не применяются.

Вместе с тем, считаем необходимым отметить, что в соответствии со статьей 5 Федерального конституционного закона от 31 декабря 1996 года № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» суды осуществляют судебную власть самостоятельно, независимо от чьей бы то ни было воли, подчиняясь только Конституции Российской Федерации и закону.

Из Вашего обращения следует, что граждане, которым земельные участки предоставлены в безвозмездное пользование без учета применения норм статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, при обращении в Управление Росреестра с заявлением о регистрации права собственности на жилые дома, расположенные на вышеуказанных земельных участках, получают уведомления о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права.

В этой связи отмечаем, что основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, предусмотрены статьей 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). Однако положениями данной статьи не предусматривается такого основания для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом как отсутствие факта опубликования извещения о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку, по мнению Департамента недвижимости, вопрос о необходимости соблюдения требований статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации мог быть рассмотрен в рамках правовой экспертизы при обращении заинтересованного лица с заявлением о государственной регистрации договора

безвозмездного пользования земельным участком, а не при осуществлении государственного кадастрового учета жилого дома и регистрации прав на него.

В соответствии с частью 12 статьи 29 Закона № 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.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий

12. Информационное письмо Росреестра от 28.02.2020 № 14-01664-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 24.12.2019 № ОГ-Д23-11504 по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий в отношении реконструированного жилого или садового дома.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

28.02.2020 № 14-01664-ГЕ/20

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 24.12.2019 № ОГ-Д23-11504 по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий в отношении реконструированного жилого или садового дома.

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
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

Копия: Росреестр

№ _____
На № _____ от _____

О рассмотрении обращений

На вх. № 17581-ОГ от 26 ноября 2019 г.,
вх. № № 17725-ОГ от 28 ноября 2019 г.

Уважаемый Владимир Игоревич!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваши обращения по вопросу государственной регистрации прав на реконструированное здание с назначением «нежилое», с наименованием «садовый дом», созданное на садовом земельном участке до 4 августа 2018 г., а также по вопросу изменения назначения такого здания и 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.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона должно осуществляться, равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Вместе с тем по поставленным вопросам считаем необходимым отметить следующее.

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., далее – Закон № 267-ФЗ) 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, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости, – правоустанавливающего документа на земельный участок. 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.

При этом осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному

регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений (пункт 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

Вместе с этим обращаем внимание, что согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, изменение назначения реконструированного здания, с назначением «нежилое», с наименованием «садовый дом», созданного на садовом земельном участке, может быть осуществлено в соответствии с частью 3 статьи 23 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» в рамках процедуры признания садового дома жилым домом, в порядке, установленном главой 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (далее – Порядок).

В соответствии с Порядком садовый дом признается жилым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом.

Для признания садового дома жилым домом собственник садового дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг заявление о признании садового дома жилым домом, с приложением документов, предусмотренных пунктом 56 Порядка.

При этом обращаем Ваше внимание, что Порядок применяется при наличии записи о зарегистрированных правах заявителя на садовый дом в ЕГРН.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий

13. Информационное письмо Росреестра от 04.03.2020 № 14-01825-ГЕ/20, содержащее копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 28.11.2019 № Д23и-41317 по вопросу оформления межевого плана земельного участка в связи с его образованием путем раздела земельного участка, предоставленного ранее садоводческому товариществу.



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

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

04.03.2020 № 14-01825-ГЕ/20

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 28.11.2019 № Д23и-41317 по вопросу оформления межевого плана земельного участка в связи с его образованием путем раздела земельного участка, предоставленного ранее садоводческому товариществу.

Приложение: на 8 л.

Заместитель руководителя

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
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001
28.11.2019 № Д23и-41317

Копия: Росреестр

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. № 10740/07.02-10-09.10.19
от 20 октября 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент) рассмотрел обращение _____ по вопросу оформления прав на земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование)

федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 3 Закона № 137-ФЗ до 1 марта 2022 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такие земельные участки соответствуют в совокупности условиям, установленным пунктом 2.7 названной статьи, в частности испрашиваемый земельный участок должен быть образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Порядок предоставления таких земельных участков установлен пунктом 2.8 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, согласно которому к заявлению гражданина или его законного представителя прилагаются:

схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории указанной некоммерческой организации, либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);

протокол общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами такой некоммерческой организации или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в этой некоммерческой организации, либо выписка из указанного протокола или указанного документа.

Таким образом, в рамках порядка, установленного статьей 3 Закона № 137-ФЗ, предоставление сведений о земельном участке, из которого образуется испрашиваемый земельный участок, не требуется (в том числе правоустанавливающих документов на такой земельный участок либо документов, определяющих местоположение его границ).

В этой связи следует обратить внимание на следующие выводы, следующие из судебной практики:

- бездействие некоммерческого объединения по оформлению прав на общий земельный участок само по себе не может служить препятствием для члена этого объединения в реализации права на получение земельного участка в собственность (определение Верховного суда Российской Федерации от 5 апреля 2016 г. № 78-КГ16-3);

- член товарищества может реализовать свои права на приватизацию садового участка и в случае, если права на землю были прекращены, например в случае окончания срока действия договора аренды на земельный участок, составляющий территорию садоводства (определение Верховного суда Российской Федерации от 31 мая 2016 г. № 78-КГ16-19);

- сам по себе факт неустановления общих границ территории дачно-строительного кооператива не может служить безусловным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о признании прав на земельный участок за членом такого кооператива (определение Верховного суда Российской Федерации от 6 декабря 2016 г. № 5-КГ16-149).

Из положений пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ следует, что садовый земельный участок образуется в результате раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ранее предоставленного в пользование соответствующей некоммерческой организации.

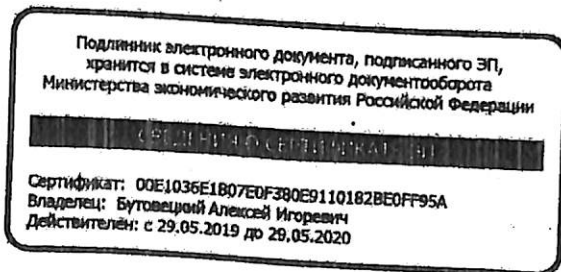
Таким образом, в случае, предусмотренном пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ земельный участок не может быть образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Принимая во внимание цель предоставления земельных участков в порядке, установленном статьей 3 Закона № 137-ФЗ, а также ограниченный срок действия такого порядка, по мнению Департамента, в случае если в отношении исходного земельного участка (имеется ввиду территория ведения гражданами садоводства/огородничества) не осуществлялся государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, сведения о таком земельном участке на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории и в межевом плане могут не отражаться.

Также следует отметить, что в случае если сведения об исходном земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), с учетом положений пункта 4 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в порядке, установленном статьей 3 Закона № 137-ФЗ, необходимо представить межевой план, подготовленный кадастровым инженером в связи с образованием такого земельного участка путем раздела участка, предоставленного ранее созданной некоммерческой организации, с сохранением исходного участка в измененных границах.

При этом отсутствие описания местоположения границ исходного земельного участка в ЕГРН не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета как в отношении образуемых из него земельных участков, так и в отношении внесения в сведения ЕГРН изменений характеристик исходного земельного участка (в частности, его площади) в связи с таким образованием и не требует предварительного (до образования новых земельных участков) уточнения местоположения границ исходного земельного участка.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий

К.С. Хохлова
8 (495) 870-29-21 (доб. 18397)
Департамент недвижимости

Заместителю Министра
экономического развития Российской
Федерации – руководителю
Росреестра

Абрамченко В.В.

Чистопрудный бульвар, д. 6/19,
г. Москва, 101000

О государственном кадастровом
учете земельных участков

Уважаемая Виктория Валериевна!

В городе образовано 857 некоммерческих организаций, которым до 2001 года были предоставлены земельные участки для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Такие земельные участки предоставлялись в том числе и до введения государственного кадастрового учёта земельных участков.

Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) установлена «временная» норма (пункт 2.7 статьи 3) о возможности приобретения членами некоммерческих объединений без проведения торгов в собственность бесплатно земельных участков для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства из земельного участка, предоставленного товариществу до дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ.

Указанная норма позволяет оформить садовые участки, которые не подпадают под основания «упрощенной» государственной регистрации права, предусмотренной частью 1 статьи 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (дачная амнистия).

Обязательными условиями предоставления земельных участков на основании пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ является установление членства

04/10 95 368
21/10 2019
21 17

обратившегося лица в некоммерческой организации, наличие оборотоспособности земельного участка, установление факта образования испрашиваемого участка из массива, предоставленного товариществу.

Уполномоченным органом по установлению совокупности и достаточности вышеуказанных критериев является орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (пункт 2.8. Закона № 137-ФЗ, статья 39.2. Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, именно органом местного самоуправления осуществляется проверка соответствия документов и обстоятельств требованиям части 2.7. статьи 3 Закона № 137-ФЗ при принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (в случае, если требуется образовать земельный участок на основании подготовленной гражданином схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории) либо при принятии решения о предоставлении земельного участка.

В администрацию обращаются граждане – члены некоммерческих объединений в порядке части 2.7, 2.8 статьи 3 Закона № 137-ФЗ с заявлениями о предварительном согласовании предоставления и о предоставлении земельных участков в собственность без проведения торгов.

Администрацией, как уполномоченным органом по предоставлению земельных участков из муниципальной собственности, по итогам рассмотрения таких заявлений и документов принимаются решения в том числе о предварительном согласовании предоставления земельных участков.

В связи с чем, гражданин, после подготовки межевого плана в соответствии с решением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, которым утверждена схема, обращается в орган регистрации прав за постановкой земельного участка на кадастровый учет.

Между тем, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии приостанавливает государственный кадастровый учет таких земельных участков

по причине отсутствия сведений в Едином государственном реестре недвижимости о границах земельного участка, который предоставлялся некоммерческой организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

В свою очередь, как следует из положений части 2.7. статьи 3 Закона № 137-ФЗ, принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка не ставится в зависимость от наличия сведений в Едином государственном реестре недвижимости о границах земельного участка, ранее предоставленного товариществу, равно как в указанной норме не установлено прямого требования об образовании земельного участка путем раздела как способа, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации.

В противном случае возможность легализации садовых и огородных земельных участков в упрощенном порядке через решение органа местного самоуправления лишено всякого смысла, а также ставит в неравное правовое положение с гражданами, оформившими свои права по правилам дачной амнистии.

При этом «временный» статус нормы Закона № 137-ФЗ не позволит осуществить государственный кадастровый учет всего массива товарищества, либо уточнить его границы в Едином государственном реестре недвижимости для последующего раздела в целях оформления земельных участков, входящих в его состав.

В связи с чем, отказ в осуществлении кадастрового учета таких земельных участков создаст общую социальную напряженность среди граждан – членов некоммерческих организаций.

Кроме того, орган регистрации прав, пересматривая основания и допустимость предварительного согласования предоставления, по сути давая оценку правомерности принятого органом местного самоуправления решения, принимает на себя функции, которые законом на данный орган не возложены, и подменяет полномочия органа местного самоуправления.

Администрация полагает, что если органом местного самоуправления установлен факт того, что испрашиваемый земельный участок входит в границы земельного участка, ранее предоставленного некоммерческому объединению согласно сведениям соответствующего распорядительного акта, то у органа регистрации прав имеются основания для государственного кадастрового учета такого земельного участка в соответствии с решением о предварительном согласовании предоставления.

С учетом изложенного, просим Вас выразить позицию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу государственного кадастрового учета и регистрации прав на земельные участки, образованные из состава территории, предоставленной некоммерческой организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, в частности о необходимости применения способа раздела земельного участка, ранее предоставленного такому объединению, а также о необходимости обязательной постановки на государственный кадастровый учет земельного участка - массива товарищества, либо уточнения его границ.

14. Информационное письмо Росреестра от 11.03.2020 № 14-01967-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.01.2020 № Д23и-2702 по вопросу учетно-регистрационных действий в отношении хозяйственных построек и объектов вспомогательного использования, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также на расположенных в границах населенного пункта земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

Л. В. З. К. 2020 № 14-01967-ГЕ/20

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 30.01.2020 № Д23и-2702 по вопросу учетно-регистрационных действий в отношении хозяйственных построек и объектов вспомогательного использования, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также на расположенных в границах населенного пункта земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства.

Приложение: на 4 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: mineconomy@economy.gov.ru

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

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385.

ИНН/КПП 7710349494/771001001

30.01.2020 № Д23и-2702

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения с _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение (_____) относительно государственного кадастрового учета хозяйственных построек и объектов вспомогательного использования, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также на расположенных в границах населенного пункта земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, 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 пункту 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 ноября 2013 г. № 819 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации», пункту 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного 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, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, в связи с чем определение критериев отнесения объектов капитального строительства к объектам вспомогательного использования относится к компетенции Минстроя России. В этой связи за разъяснениями относительно определения критериев отнесения объектов капитального строительства к объектам вспомогательного использования целесообразно обращаться в Минстрой России.

Пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) также установлено, что собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Таким образом, размещение тех или иных объектов недвижимости, определение их статуса в качестве основных или вспомогательных осуществляется исходя из правового режима земельного участка, требований градостроительных регламентов, иных норм и требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Также необходимо учитывать, что пунктом 3 статьи 3 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» определено понятия «хозяйственные постройки» – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Таким образом, указанные в Вашем обращении объекты (кроме гаражей) законодательством отнесены к хозяйственным постройкам.

Пунктами 1, 1.1 и 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества, а также строительства на земельном участке объектов индивидуального жилищного строительства, строений и сооружений вспомогательного использования.

Следует учитывать, что в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности осуществляются исключительно в отношении недвижимого имущества. В этой связи описываемые в Вашем обращении объекты должны отвечать требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к недвижимому имуществу.

В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 указанной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Форма декларации об объекте недвижимости, а также требования к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ 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, а также на соответствующий объект незавершенного строительства 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 ЗК РФ возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Также следует отметить, что Закон № 218-ФЗ для целей постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав

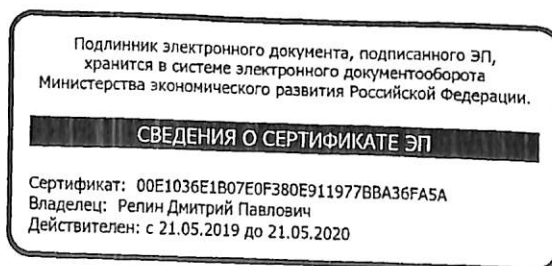
на них не предусматривает классификацию объектов недвижимости на основные и предназначенные для обслуживания основного объекта недвижимости (вспомогательные), а также не предусматривает внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений (отметки) о принадлежности вспомогательной вещи главной вещи.

Также следует учитывать, что в соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН в качестве дополнительных вносятся сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание.

Принимая во внимание изложенное, полагаем, что в отношении объекта вспомогательного использования – хозяйственной постройки, в том числе расположенной на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, указывается назначение «нежилое».

Таким образом, при подготовке технического плана в отношении хозяйственной постройки или объекта вспомогательного использования в графе 3 строки 8 раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана указывается назначение здания – «нежилое», в строке 14 «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана следует указывать слова «хозяйственная постройка» или «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «сарай» или «хозяйственный блок»). В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана помимо указания на то, что соответствующий объект недвижимости является хозяйственной постройкой или объектом вспомогательного использования, полагаем необходимым отразить информацию о том, в отношении какого объекта такой объект выполняет или будет выполнять вспомогательную функцию и в чем именно данная функция заключается.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Д.П. Репин

15. Информационное письмо Росреестра от 18.03.2020 № 14-02208-ГЕ/20, содержащее копии писем Росреестра от 10.02.2020 № 14-01023-ГЕ/20, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 14.02.2020 № ОГ-Д23и-1354 по вопросу перераспределения земельного участка общего назначения и садовых земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных в границах территории ведения садоводства.



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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

18.03.2020 № 14-02208-ГЕ/20

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 писем Росреестра от 10.02.2020 № 14-01023-ГЕ/20, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 14.02.2020 № ОГ-Д23и-1354 по вопросу перераспределения земельного участка общего назначения и садовых земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных в границах территории ведения садоводства.

Приложение: на 4 л.

Г.Ю. Елизарова



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

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

10.02.2020 № *14-01023-1E/20*

на № _____ от _____

**Министерство
экономического развития
Российской Федерации**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.01.2020 № Д23и-2180 обращение _____, в части своей компетенции сообщает.

На основании статей 11.2, 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации: земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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;

при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается;

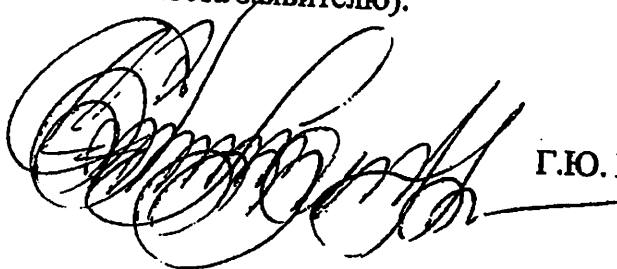
при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Учитывая изложенное, на наш взгляд, перераспределение земельных участков, находящихся в собственности членов садоводческого некоммерческого товарищества, и земельного участка общего пользования, находящегося в собственности этого товарищества, имеющих один вид разрешенного использования, не противоречит требованиям действующего законодательства.

При этом, учитывая положения статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ), земельный участок общего пользования, образованный в результате перераспределения, как представляется, поступает в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади этих участков, для государственной регистрации которой в орган регистрации прав должен быть предоставлен в том числе протокол общего собрания членов соответствующего товарищества, которым оформлено принятое с учетом требований, предусмотренных частью 16 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, решение о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства.

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

Заместитель руководителя



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: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

14.02.2020 № ОГ-Д23-1354

На № _____ от _____

Росреестр

О рассмотрении обращения

Уважаемый Игорь Анатольевич!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросу осуществления перераспределения земельного участка общего назначения и садовых земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных в границах территории ведения садоводства, и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части, а также по осуществлению правовой оценки действий объединений.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание

и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Кроме того, в соответствии с подпунктом «а» пункта 4 Указа Президента Российской Федерации от 21 января 2020 г. № 21 «О структуре федеральных органов исполнительной власти» руководство деятельностью Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет Правительство Российской Федерации.

В этой связи по затронутым вопросам Департамент недвижимости может выразить только свое, не подлежащее обязательному применению на практике мнение, заключающееся в следующем.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

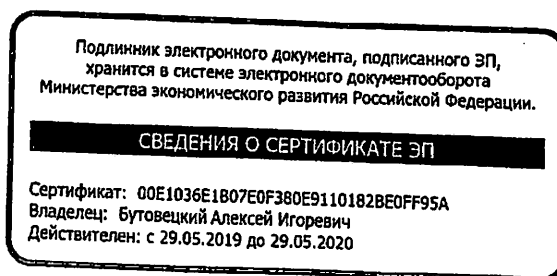
Кроме того, земельные участки, из которых при перераспределении образуются новые участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (пункт 2 статьи 11.2 Земельного кодекса).

В соответствии с пунктом 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 и выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Условия перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, определены статьей 11.7 Земельного кодекса.

На основании вышеизложенного, положения земельного законодательства не запрещают осуществлять перераспределение земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, находящихся в частной собственности.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий

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

1. Запущена новая Публичная кадастровая карта.

Росреестр совместно с Федеральной кадастровой палатой запустили обновленный онлайн-сервис «Публичная кадастровая карта». С помощью интерактивной кадастровой карты России можно получать общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Для комфортного использования сервиса был создан новый интерфейс.

Обновленный сервис предоставляет пользователю возможность перейти в режим обучения для начала работы с публичной кадастровой картой. Режим обучения представляет собой пошаговый инструктаж, который демонстрирует возможности и инструменты сервиса. Кроме этого, в меню появились новые элементы, расширяющие возможности работы с картой. Например, теперь можно получить общедоступные сведения о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития, игорных зонах, лесничествах и лесопарках, охотничьих угодьях, водных объектах, особо охраняемых природных территориях. Стал доступен поиск и просмотр информации о результатах государственного мониторинга земель. В информационную карточку объекта недвижимости добавлены сведения о датах определения, внесения, утверждения и применения кадастровой стоимости. Публичная кадастровая карта дополнена слоем «Единая электронная картографическая основа», подготовленным по данным цифровых топографических карт и цифровых навигационных планов городов открытого пользования Федерального фонда пространственных данных (ФФПД). Картографическая основы теперь содержит цифровые ортофотопланы ФФПД.

При отсутствии результатов поиска в обновленной версии сервиса пользователь получает ссылку с предложением продолжить поиск объекта недвижимости в соответствующем кадастровом округе, кадастровом районе, кадастровом квартале.

Широкий выбор различных инструментов, настраиваемые слои и ссылки на взаимосвязанные ресурсы позволяют в интерактивном режиме не только получать общедоступные сведения об объектах из ЕГРН, но и работать с пространственными данными, измерять расстояния между объектами, определять координаты точки на местности. Пользователь может распечатать нужный фрагмент с комментариями, а также поделиться ссылкой на него в социальных сетях.

Пользователи сервиса «Публичная кадастровая карта» могут узнавать кадастровую стоимость, кадастровые номера объектов недвижимости, получать сведения о форме собственности, виде разрешенного использования, назначении, площади объектов недвижимости. На публичной кадастровой карте можно увидеть государственные границы, границы между

субъектами РФ, муниципальных образований и населенных пунктов, а также границы зон с особыми условиями использования территории, территориальных и других зон, земельных участков, а также различные виды объектов недвижимости (земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы), контуры зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства.

Сегодня сервис содержит сведения более чем о 60 млн земельных участков, а также около 44 млн зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. В 2019 году публичной кадастровой картой воспользовалось около 8 млн человек, сгенерировавших почти 60 млн сеансов работы с сервисом. С начала 2020 года сервис посетили уже 2 млн человек, создавшие около 11 млн сеансов. Ежедневно сервисом пользуется около 150 тыс. человек.

Сведения ЕГРН, представленные на сервисе «Публичная кадастровая карта», ежедневно обновляются. Сведения являются общедоступными и могут использоваться в качестве справочной информации об объектах недвижимости. Для работы с сервисом регистрация не требуется.

Семантика адреса сервиса ориентирована на усиление визуального отличия официального адреса сервиса от адресов сайтов-двойников.

2. С руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области встретился полномочный представитель Президента РФ в Сибирском федеральном округе.

16.03.2020 в г. Новосибирске полномочный представитель Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе Сергей Меняйло встретился с руководителем Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области Светланой Рягузовой.

Участники встречи обсудили итоги деятельности Управления Росреестра по Новосибирской области в минувшем году и основные направления работы ведомства в текущем году. В частности, рассматривались перспективы дальнейшего развития регионального рынка недвижимости, проблемные вопросы кадастрового учёта и государственного земельного надзора.

Как сообщалось, в 2019 году в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области поступило более 115 тысяч электронных заявлений, то есть на 44% больше, чем в 2018 году. По количеству принятых заявлений в электронном виде Новосибирская область занимает второе место в Сибирском федеральном округе после Красноярского края.

Так как потребности населения в услугах Росреестра с каждым годом увеличиваются, сегодня жителям региона предлагаются новые способы подачи документов для оформления недвижимости. Электронные сервисы ведомства предоставляют гражданам возможность дистанционно оформить свои права на недвижимость, получить сведения о земельных участках,

домах и квартирах, подготовить необходимые для регистрации документы, получить бесплатную консультацию.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области осуществляет на территории региона функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества.

Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова также провела личный прием граждан в приемной Президента Российской Федерации в Сибирском федеральном округе. Было рассмотрено два обращения по вопросам, связанным с оформлением объектов недвижимого имущества.

По результатам рассмотрения обращений руководителем Управления были даны поручения, исполнение которых поставлено на особый контроль.

3. Созданы цифровые ортофотопланы на территорию г. Новосибирска.

Новосибирское Управление Росреестра информирует, что на территорию г. Новосибирск созданы цифровые ортофотопланы открытого пользования масштаба 1:2000.

Ортофотопланы изготовлены в рамках государственных контрактов по картографическому обеспечению территории Российской Федерации в двух системах координат: в государственной системе координат (ГСК-2011) и в местной системе координат Новосибирской области (МСК НСО), и переданы в федеральный фонд пространственных данных.

Запросить эти материалы в фонде может любое физическое или юридическое лицо. Для этого необходимо обратиться в ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» с заявлением одним из следующих способов:

- по электронной почте: zayavka@nsdi.rosreestr.ru;
- почтовым отправлением по адресу: 125413, г. Москва, ул. Онежская, д.26, тел.: (495) 456-91-71;
- при личном посещении Учреждения (г. Москва, ул. Онежская, д. 26) или его региональных отделов. Региональный отдел ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» по Новосибирской области расположен по адресу: 630039, г. Новосибирск, ул. Карла Либкнехта, д. 240, тел. 8 (383) 262-51-06.

С подробной информацией о предоставлении материалов, данных и сведений, порядке оформления заявлений можно ознакомиться на официальном сайте ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» <http://cgkipd.ru>.

Лицам, выполняющим землеустроительные и кадастровые работы на территории г. Новосибирска, указанные материалы помогут в исправлении реестровых ошибок, определении границ земельных участков.

Муниципалитету такие материалы подойдут для планирования развития территории города, разработки градостроительной документации.