



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Директорам саморегулируемых
организаций кадастровых инженеров
(по списку)

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)

ул. Державина, д. 28, г. Новосибирск, 630091
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009
e-mail: 54_upr@rosreestr.ru

28.05.2021 № 01-01-54-4027/21@

на № _____ от _____

Об изменении законодательства

Уважаемые коллеги!

Информируем Вас о том, что с 30.04.2021 (за исключением отдельных положений, вступающих в силу по истечении 180 дней после дня официального опубликования, и с 1 января 2023 года) вступил в силу Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 120-ФЗ).

Законом 120-ФЗ вносятся масштабные поправки в нормативные правовые акты, в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре), Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Многие вопросы по реализации новых положений законодательства требуют дополнительной проработки и получения разъяснений Росреестра. После получения соответствующих разъяснений информация о применении положений Закона о регистрации в редакции Закона № 120-ФЗ будет направлена в Ваш адрес дополнительно.

Доводим до Вашего сведения и учета в работе основные изменения и дополнения в положения законодательства, вступившие в силу с 30.04.2021.

I. Закон о регистрации

1. Закон о регистрации дополнен статьей 3.1, которой определены отдельные полномочия в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав федерального государственного

бюджетного учреждения, подведомственного федеральному органу исполнительной власти, указанному в части 1 статьи 3 Закона о регистрации.

2. Часть 2 статьи 8 дополнена положениями, что основные сведения об объекте недвижимости вносятся в кадастр недвижимости на основании документов, указанных в пунктах 7, 7.2 - 7.4 части 2 статьи 14 Закона о регистрации, т.е. на основании межевого и технического планов, карта-плана территории, акта обследования.

3. В части 3 статьи 8 указано, что дополнительные сведения об объекте недвижимости могут изменяться в порядке государственного кадастрового учета в случаях, предусмотренных Законом о регистрации.

4. С учетом взаимосвязанных положений статьи 8 и статьи 13 Закона о регистрации, также внесены дополнения в пункт 1 статьи 13, а именно:

«1. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) осуществляется органом регистрации прав:

1) в результате государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и (или) государственной регистрации прав (далее – ГРП) - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и, если иное не предусмотрено федеральным законом, дополнительных сведений об объекте недвижимости, указанных в пункте 4 части 5 статьи 8 настоящего Федерального закона, а также сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации».

5. Часть 2 статьи 14 «Основания для осуществления ГКУ и ГРП» дополнена новыми пунктами 5.1, 7.2-7.4:

«5.1) решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с такими исполнительными листами;

7.2) утвержденная карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

7.3) технический план (при ГКУ и ГРП либо при ГКУ в связи с созданием в результате строительства или изменением в результате реконструкции зданий, сооружений, если иное не установлено настоящим Федеральным законом; при ГКУ и ГРП в отношении объектов незавершенного строительства; при ГКУ и ГРП в отношении помещений или машино-мест в здании, сооружении; при ГКУ помещений или машино-мест в здании, сооружении);

7.4) акт обследования (при ГКУ и ГРП прекращения прав либо при ГКУ в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения или машино-места).».

6. Пункт 2 части 2 статьи 14 изложен в новой редакции, дополненной случаями представления межевого плана:

«7) межевой план (при ГКУ образуемых земельных участков, ГКУ в связи с образованием части земельного участка (за исключением случая, предусмотренного частью 1 статьи 44 Закона о регистрации), ГКУ в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 43 Закона о регистрации).».

7. Внесены изменения и дополнения в часть 5 статьи 14 относительно случаев осуществления ГКУ без одновременной ГРП, а именно:

1) пункт 1 изложен в новой редакции: «связи с созданием или реконструкцией объекта недвижимости (за исключением случаев, если в результате реконструкции объекта недвижимости образованы новые объекты недвижимости) на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 настоящего Федерального закона»;

2) в пункт 9 добавлены положения, исключаящие применение данного пункта при ГКУ без ГРП, а именно: «в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением земельных участков, в отношении которых непосредственно после образования возникают права или ограничения прав, обременения объекта недвижимости, подлежащие государственной регистрации»;

3) пунктом 12 закреплен новый случай осуществления ГКУ без одновременной ГРП: «в связи с выбором правообладателем земельного участка, здания или сооружения вида разрешенного использования такого объекта недвижимости в случае, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования земельного участка, здания или сооружения».

8. В статье 15 расширен круг лиц, которые могут обращаться с заявлениями об осуществлении ГКУ и (или) ГРП.

9. Пункт 34 статьи 26, содержащий одно из оснований для приостановления, изложен в новой редакции:

«34. жилое помещение не изолировано и не обособлено или нежилое помещение не обособлено от других помещений в здании или сооружении».

10. Часть 1 статьи 40 дополнена положением, устанавливающим еще одно исключение из требования об обязательности одновременности ГКУ и (или) ГРП заявителя на такой земельный участок при обращении за ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства, а именно случай, если права на такой земельный участок, ограничения прав или обременения земельного участка не подлежат государственной регистрации в соответствии с законом.

11. Новой частью 2.1 статьи 40 установлено, что истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для цели строительства объекта недвижимости, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком не является основанием для

приостановления ГКУ и (или) ГРП на создаваемый на таком земельном участке объект незавершенного строительства, разрешение на строительство которого на момент представления документов для ГКУ и (или) ГРП является действующим.

12. Частями 6.1, 6.2 статьи 40 введены новые положения относительно ГКУ многоквартирного дома (далее – МКД), ГКУ помещений в нежилом здании, сооружении в связи с изменением параметров в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений, или в связи с произведенными изменениями помещений:

«6.1. ГКУ МКД в связи с изменением его параметров в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений осуществляется соответственно на основании заявления представителя собственников помещений в МКД, уполномоченного на подачу такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания собственников помещений в МКД, либо лица, осуществившего перепланировку помещений, повлекшую за собой изменение характеристик МКД.»

«6.2. Если помещения и (или) машино-места в нежилом здании, сооружении принадлежат на праве собственности разным лицам, ГКУ таких здания, сооружения в связи с изменением параметров таких здания, сооружения в результате реконструкции или в связи с произведенными изменениями помещений, если такие изменения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не являются реконструкцией здания, сооружения, осуществляется на основании заявления представителя собственников помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении, уполномоченного на подачу такого заявления решением общего собрания указанных собственников, если помещения и (или) машино-места в указанных здании, сооружении принадлежат на праве частной собственности нескольким лицам, либо на основании заявления лица, осуществившего соответствующее изменение помещений, при наличии согласия на подачу такого заявления всех собственников помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении.»

13. Введены новые положения относительно осуществления органом регистрации прав определенных учетно-регистрационных действий при проведении ГРП (часть 7.1, 7.2 статьи 40):

«7.1. После ГРП собственности на здание, сооружение допускается снятие с учета всех помещений и (или) машино-мест, расположенных в таких здании, сооружении, на основании заявления собственника здания, сооружения. При этом представление акта обследования, предусмотренного пунктом 7.2 части 2 статьи 14 настоящего Федерального закона, не требуется.»

«7.2. При ГРП собственности на квартиру орган регистрации прав одновременно снимает с ГКУ комнаты в такой квартире и осуществляет

государственную регистрацию прекращения прав на комнаты без соответствующего заявления.».

14. Частью 7.3 статьи 40 установлен перечень заявителей, которые могут обратиться с заявлением о ГКУ здания, сооружения в связи с прекращением существования всех расположенных в них помещений, принадлежащих разным лицам:

«7.3. Если помещения и (или) машино-места в здании, сооружении принадлежат на праве собственности разным лицам, ГКУ таких здания, сооружения в связи с прекращением существования всех расположенных в них помещений и (или) машино-мест осуществляется на основании заявления представителя собственников помещений и (или) машино-мест в соответствующих здании, сооружении, уполномоченного на подачу такого заявления собственниками помещений и (или) машино-мест, об осуществлении ГКУ и государственной регистрации прекращения прав в связи с прекращением существования всех данных помещений или машино-мест.».

15. Часть 8 статьи 41 дополнена документами-основаниями, необходимыми для осуществления ГКУ и ГРП при образовании объекта недвижимости, а именно пунктами 7-16:

«7) схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденная в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

8) решение о безвозмездной передаче земельного участка, находящегося в федеральной собственности и подлежащего образованию, в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность;

9) правоустанавливающий документ на исходный или измененный объект недвижимости, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в ЕГРН;

10) письменное согласие третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта недвижимости является обязательным в соответствии с федеральным законом;

11) проект межевания территории в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации;

12) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте, если образование земельного участка осуществляется в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

13) проектная документация лесных участков, если образование земельных участков осуществлено в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, установленных федеральным законом;

14) проект межевания земельного участка или земельных участков, утвержденный решением общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения либо утвержденный собственником земельной доли или земельных долей;

15) перечень договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в МКД и (или) ином объекте недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, - при разделе земельного участка в соответствии с частью 2.1 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

16) иной документ, на основании которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется образование земельных участков и иных объектов недвижимости.».

16. Новой частью 18 статьи 41 установлены сроки снятия с ГКУ земельных участков, которые образованы путем перераспределения земель или земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения органа государственной власти (далее – ОГВ) или органа местного самоуправления (далее – ОМС) об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия ОГВ или ОМС на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и права на которые не зарегистрированы в ЕГРН:

1) по истечении трех лет со дня осуществления их ГКУ по решению государственного регистратора прав;

2) до истечения трех лет со дня осуществления их ГКУ по заявлению лица, на основании заявления которого ГКУ таких земельных участков был осуществлен, либо по заявлению любого лица на основании решения суда.

17. Частью 19 статьи 41 установлена обязательная одновременность осуществления учетных действий:

«19. Снятие с ГКУ и при наличии зарегистрированных прав государственная регистрация прекращения прав на исходные земельные участки, права на которые прекращаются в связи с образованием из них земельных участков путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляются только одновременно с осуществлением ГРП на земельные

участки, образованные на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка либо согласия ОГВ или ОМС на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.».

18. В часть 2 статьи 43, устанавливающей одновременность внесения изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ (частей границ) и площади смежных земельных участков без представления дополнительных заявлений, в случае, если при ГКУ в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение соответствующих изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, а также определяющей, что в указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, добавлено новое предложение относительно применения вышеуказанных положений также в случае, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка:

«2. Если при ГКУ в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением ГКУ вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о ГКУ изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Правила настоящей части применяются также в случае, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка.».

19. Статья 43 дополнена новой частью 2.1 следующего содержания:

«2.1. Уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства,

осуществляется на основании заявления лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ, либо указанного в статье 15 настоящего Федерального закона лица, заинтересованного в ГКУ и (или) ГРП на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, а также необходимых для таких ГКУ и (или) ГРП документов. В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.»

20. Статьей 44 установлены случаи, когда возможна государственная регистрация договора аренды части объекта недвижимости без предоставления технического плана, подготовленного в связи с образованием такой части:

1) Для ГКУ части земельного участка или здания, сооружения, помещения и государственной регистрации обременения соответствующих здания, сооружения, помещения, если соответствующая часть ранее была снята с ГКУ в связи с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующих здания, сооружения, помещения, по заявлению заявителя орган регистрации прав использует межевой план или технический план, представлявший ранее в отношении указанных части земельного участка, здания, сооружения, помещения, если не изменилось местоположение границ указанных части земельного участка или части здания, сооружения, помещения.

Такое заявление в произвольной форме может быть приложено к заявлению о регистрации сделки либо в графе «Примечание» заявления о регистрации договора аренды заявителем может быть изложена просьба использования ранее представленного технического плана. В заявлении/примечании об использовании технического плана должен быть указан номер соответствующей заявки о ГКУ части объекта недвижимости либо номер регистрации договора аренды, при регистрации которого осуществлен ГКУ части объекта.

2) Если в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании, сооружении, и на ГРП представлен договор аренды здания, сооружения, предусматривающий право пользования (владения и пользования) частью здания, сооружения, представляющей собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), здания, сооружения, орган регистрации прав обеспечивает ГКУ части здания, сооружения без представления соответствующего технического плана.

До получения разъяснений Росреестра по указанной ситуации Управлением принято решение: если на учете в здании стоят помещения,

передаваемые в аренду в качестве части здания, соответствующие вышеуказанным критериям, технический план также не требуется.

3) Если в аренду передается часть земельного участка, здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в ЕГРН, в частности подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), ГКУ такой части земельного участка, здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть земельного участка, здания или сооружения. Если в аренду передается часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места и вместе с заявлением о ГРП и прилагаемыми к нему документами не представлен межевой план, технический план в отношении части таких объектов недвижимости, ГКУ данной части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, за исключением случая, предусмотренного частью 2 статьи 44 Закона о регистрации (т.е. за исключением вышеописанных случаев, указанных в подпункте 1 и подпункте 2 пункта 20, когда ГКУ передаваемой в аренду части осуществляется органом регистрации прав), не осуществляется, договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости.

21. Часть 4 статьи 44 изложена в новой редакции:

«4. Государственная регистрация сервитута, предусматривающего право ограниченного пользования частью земельного участка, осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в ЕГРН, или одновременно с ГКУ такой части, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 статьи 14 настоящего Федерального закона.»

22. Частью 4 статьи 58 установлены случаи, при которых при представлении в орган регистрации прав решения суда, указывающего на необходимость осуществления ГКУ, или если решением суда разрешен спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не требуется представление межевого плана или технического плана либо акта обследования:

«4. В случае, если необходимость осуществления ГКУ установлена решением суда и такое решение суда либо решение суда, разрешившее спор о границах земельных участков и (или) контурах расположенных на них объектов недвижимости, не обязывающее орган регистрации прав осуществить ГКУ, содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также соответствует методам их определения, установленным органом нормативно-правового регулирования,

представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется.».

23. Новой частью 5 статьи 58 закреплено, что вступившее в законную силу решение суда о сносе самовольной постройки является основанием для подготовки после сноса такой постройки акта обследования здания или сооружения, снятия таких здания, сооружения и (или) помещений, машино-мест в них, объекта незавершенного строительства с кадастрового учета и государственной регистрации прекращения права собственности на них.

24. Установлено, что решение суда, предусматривающее снос части самовольной постройки или необходимость ее реконструкции, является основанием для подготовки технического плана в связи с изменением основных характеристик и осуществления ГКУ в связи с такими изменениями (часть 6 статьи 58).

25. Частью 7 статьи 58 предусмотрено, что для снятия с ГКУ здания, сооружения, объекта незавершенного строительства не требуется представление акта обследования в случае, если решение суда устанавливает отсутствие существования объекта недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН.

26. Новой частью 8 статьи 58 закреплено, что снятие с ГКУ с одновременным прекращением прав на объект, в отношении которого решением суда установлено, что такой объект не является объектом недвижимости, осуществляется только на основании такого решения суда, без представления каких либо иных документов ведения о котором внесены в ЕГРН.

27. Частью 9 статьей 58 установлен перечень лиц, которые вправе обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением в случаях, указанных в частях 5-8 статьи 58 Закона о регистрации:

«9. С заявлениями об осуществлении ГКУ и (или) ГРП в случаях, указанных в частях 5 - 8 настоящей статьи, вправе обратиться:

- 1) правообладатель земельного участка, на котором расположены соответствующие объекты;
- 2) правообладатель соответствующих объектов;
- 3) уполномоченные ОГВ или ОМС по месту нахождения соответствующих объектов.».

28. Статья 60 дополнена частью 12 следующего содержания:

«12. При изъятии для государственных или муниципальных нужд одного или нескольких земельных участков, образованных на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в результате преобразования исходного земельного участка, по заявлению ОГВ, ОМС или организации, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд, одновременно осуществляется ГРП:

1) правообладателя исходного земельного участка на образованный земельный участок, право на который возникает у такого правообладателя;

2) Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, если решение об изъятии было принято по инициативе ОГВ или ОМС либо организации, которая подала ходатайство об изъятии. При этом осуществление государственной регистрации права правообладателя исходного земельного участка на такие образованные земельные участки не требуется.»

29. В часть 1 статьи 62 внесены изменения: установлено, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждением, указанным в части 1 статьи 3.1 Закона о регистрации.

30. Частью 15.1 статьи 62 определен перечень лиц, которые вправе получить копии актов согласования местоположения границ земельных участков, содержащихся в межевом плане:

«15. Сведения в виде копии содержащегося в межевом плане акта согласования местоположения границ земельных участков предоставляются по запросу правообладателей земельных участков, чьи личные подписи в нем содержатся, их представителей, а также лиц, к которым права на соответствующие земельные участки перешли в порядке универсального правопреемства.»

31. В части 19, 20 статьи 63 внесены изменения относительно предоставления аналитической информации. При этом установлено, что такая информация предоставляется федеральным государственным бюджетным учреждением, указанным в части 1 статьи 3.1 Закона о регистрации.

32. Статья 62 дополнена новым пунктом 23:

«23. Информация о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров, полученная на основе сведений, содержащихся в ЕГРН (далее - информация о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров), предоставляется саморегулируемым организациям кадастровых инженеров. Состав информации о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров и порядок ее предоставления устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

33. В часть 1 статьи 70 добавлен новый пункт, предусматривающий еще один случай снятия с учета части земельного участка, сведения о которой внесены в соответствии с Законом о кадастре до 1 января 2013 года в связи с наличием на соответствующем земельном участке объекта незавершенного строительства:

«1. Орган регистрации прав снимает с учета часть земельного участка, сведения о которой внесены в соответствии с Федеральным законом от 24

июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» до 1 января 2013 года в связи с наличием на соответствующем земельном участке объекта незавершенного строительства, в случае:

3) поступления заявления собственника земельного участка о снятии с учета части земельного участка, образованной в связи с наличием на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и отсутствия в ЕГРН сведений о расположении таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на данном земельном участке.».

34. Статья 70 дополнена новой частью 1.1, устанавливающей возможность и случаи снятия с ГКУ части земельного участка, сведения о которых носят временный характер:

«1.1. Части земельного участка, ГКУ которых осуществлен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, сведения о которых носят временный характер, могут быть сняты с ГКУ (за исключением частей земельных участков, образованных в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории):

1) по истечении пяти лет со дня ГКУ таких частей по решению органа регистрации прав;

2) до истечения пяти лет со дня ГКУ таких частей на основании заявлений правообладателей земельных участков или лиц, в пользу которых установлены ограничения прав или обременения объектов недвижимости, в связи с возникновением которых был осуществлен ГКУ таких частей земельного участка.».

35. Новой частью 2.1 статьи 70 установлен перечень лиц и порядок обращения за ГКУ помещений и (или) машино-мест, расположенных в нежилом здании, сооружении, которые поставлены на ГКУ до 01.01.2017, и в отношении которых нет зарегистрированных прав:

«2.1. При отсутствии ГРП собственности на нежилое здание, сооружение, ГКУ которых осуществлен до 1 января 2017 года, ГКУ всех помещений и (или) машино-мест в таких здании, сооружении может осуществляться на основании заявления застройщика или лица, уполномоченного в порядке, установленном законом, собственниками указанных помещений и (или) машино-мест, лицами, права которых на данные помещения и (или) машино-места возникают, в том числе участниками долевого строительства, и на основании технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для ГКУ указанных помещений и (или) машино-мест.».

36. Статья 70 дополнена новыми частями 15-22 устанавливающими особенности ГКУ и (или) ГРП на помещение (помещения), машино-место (машино-места) МКД, а также помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД в том числе,

установлено назначение здания с видом разрешенного использования «общежитие» - «нежилое»,

порядок внесения сведений в ЕГРН при изменении наименования здания, сооружения,

порядок исключения из ЕГРН сведений в отношении объектов, не являющихся объектами недвижимого имущества:

«15. ГКУ и (или) ГРП на помещение (помещения) или машино-место (машино-места) в МКД могут осуществляться при отсутствии в ЕГРН сведений о таком МКД в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона был осуществлен ГКУ хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места, расположенных в таком МКД, или если ГКУ такого МКД был осуществлен без ГКУ помещений или машино-мест в нем. Условие, предусмотренное настоящей частью, не распространяется на МКД, введенные в эксплуатацию с 13 июля 2015 года.»

«16. ГКУ расположенных в МКД, указанном в части 15 настоящей статьи, помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, осуществляется одновременно с ГКУ такого МКД. ГКУ такого МКД осуществляется на основании заявления и необходимых для осуществления ГКУ документов (разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и соответствующего технического плана), представленных ОГВ или ОМС, выдавшими разрешение на ввод такого МКД в эксплуатацию, застройщиком, собственником жилого помещения или машино-места либо представителем собственников, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, или участником долевого строительства. В случае, если застройщиком, собственником жилого помещения или машино-места либо представителем таких собственников, уполномоченным решением общего собрания указанных собственников, или участником долевого строительства в орган регистрации прав не представлено разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, орган регистрации прав получает такое разрешение путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства.»

«17. При внесении в ЕГРН сведений о здании с видом разрешенного использования «общежитие» в кадастре недвижимости указывается назначение такого здания – «нежилое».»

«18. При представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника здания, сооружения, либо его законным представителем заявления о внесении в ЕГРН сведений о наименовании данных здания, сооружения или помещения либо об изменении такого наименования (если такое изменение не связано с их реконструкцией, перепланировкой или переустройством либо изменением их назначения) такие сведения вносятся в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления. При этом такие сведения в данном заявлении должны быть указаны в отношении:

1) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

2) здания или сооружения в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

3) автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.».

«19. Сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.».

«20. В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации объекты, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не являются объектами недвижимого имущества (в том числе в связи с исключением таких объектов из числа недвижимых вещей в соответствии с внесением изменений в федеральный закон) и (или) не подлежат государственному учету в соответствии с правилами, установленными настоящим Федеральным законом (до 1 января 2017 года не подлежали государственному учету в соответствии с правилами, предусмотренными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года), записи о таких объектах и правах на них исключаются из ЕГРН по заявлению лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника (обладателя иных вещных прав) такого объекта, или по заявлению собственника земельного участка, на котором расположен такой объект, если в ЕГРН права на указанный объект не зарегистрированы. Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает необходимую для принятия решения об исключении из ЕГРН таких записей информацию (документы) у органа или организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, осуществивших государственный технический учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, или у организации, осуществляющей хранение документов, указанных в части 2.1 статьи 45 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в отношении объектов, ранее включенных в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в соответствии с частью 3 статьи 45 указанного Федерального закона.».

«21. До 2022 года ГКУ в отношении объектов недвижимости, подлежащих передаче в собственность акционерного общества «Почта России» в качестве дополнительного вклада в уставный капитал в соответствии с Федеральным законом от 29 июня 2018 года № 171-ФЗ «Об особенностях реорганизации федерального государственного унитарного предприятия «Почта России», основах деятельности акционерного общества «Почта России» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», осуществляется на основании заявления, представленного уполномоченным акционерным обществом «Почта России» лицом, декларации об объекте недвижимости и межевого плана или технического плана, подготовленных в том числе на основании такой декларации.»

«22. В случае, если в отношении жилого дома или садового дома, созданных на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, до дня вступления в силу Федерального закона от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» осуществлен ГКУ, ГРП на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом осуществляется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости. В случае, если право заявителя на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, представление правоустанавливающего документа на такой земельный участок не требуется. 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.»

II. Закон о кадастре

1. Из статьи 29.1 исключена обязанность кадастровых инженеров передавать на хранение в органы регистрации прав акты согласования местоположения границ земельных участков.

2. Статья 36 дополнена частью 2.1, согласно которой договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона о кадастре, или работника юридического лица, указанного в статье 33 Закона о кадастре, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом о регистрации, в указанных в данной части случаях.

III. ЗК РФ

1. Пункт 1 статьи 11.7 дополнен новыми положениями, а именно:

«1. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 39.29 настоящего Кодекса. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.».

2. Статья 11.8 дополнена пунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1. В случае образования земельного участка в результате раздела находящегося в залоге земельного участка, предоставленного для строительства (создания) МКД и (или) иного объекта недвижимости и используемого на основании договора аренды или договора безвозмездного пользования, залог на измененный земельный участок сохраняется до заключения договора аренды или договора безвозмездного пользования в отношении образуемого земельного участка, на котором строится (создается) либо построен (создан) МКД и (или) иной объект недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, за исключением случаев, если в соответствии с законом залог на образуемый земельный участок не устанавливается в связи с его прекращением одновременно с осуществлением ГКУ МКД и (или) иного объекта недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства. Действие положений настоящего пункта также распространяется на случаи, если в результате раздела такого исходного земельного участка образуется несколько земельных участков, на которых строятся (создаются) либо построены (созданы) МКД и (или) иные объекты недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства.».

3. В подпункт 12 пункта 9 статьи 39.15 внесены изменения, устанавливающие указание в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка возможность обращения за ГКУ, а также ГРП государственной и муниципальной собственности в отношении испрашиваемого земельного участка не только заявителя, а также кадастрового инженера:

«9. В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

12) право заявителя или кадастрового инженера обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении ГКУ испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок».

4. В пункт 5 статьи 39.26 внесены дополнения, устанавливающие возможность обращения с заявлением на ГКУ части земельного участка для последующего заключения соглашения об установлении сервитута кадастрового инженера, если в договоре подряда на выполнение кадастровых работ предусмотрены такие полномочия:

«5. Лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления ГКУ сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и обращается за осуществлением ГКУ указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в отношении всего земельного участка, а также случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 настоящего Кодекса. ГКУ указанной части земельного участка может осуществляться на основании заявления кадастрового инженера без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа в случае, если такие полномочия кадастрового инженера предусмотрены договором подряда на выполнение кадастровых работ в связи с образованием указанной части земельного участка.».

5. Пункт 12 статьи 39.29 изложен в новой редакции:

«12. Отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях ГКУ земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель, и обращается с заявлением о ГКУ такого земельного участка. При этом земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).».

IV. ЖК РФ

1. Часть 2 статьи 44 дополнена пунктом 3.6, устанавливающим дополнительные полномочия общего собрания собственников помещений в МКД:

«2. К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся:

3.6) принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в МКД на подачу заявления о ГКУ и (или) ГРП на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в МКД, заявления о ГКУ МКД в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений».

Просим довести вышеизложенную в настоящем письме информацию до кадастровых инженеров для сведения и учета в работе.

И.о. руководителя



Н.С. Ивчатова

Сатырева Алина Вадимовна
8 (383) 227-10-76

