



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

ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ

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

1. Информационное письмо Росреестра от 29.08.2022 № 14-7398-ТГ/22 о направлении ответов/рекомендаций на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

29.08.2022 № 14-7398-ТГ/22

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 учета в работе ответы/рекомендации на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Приложение: на 6 л.



Т.А. Громова

Ответы на вопросы методического характера, поступившие с письмами территориальных органов Росреестра

№ П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1.	Управление Росреестра по Нижегородской области	от 30.06.2022 № 10-11943-НК/22@	О необходимости согласования строительства объекта капитального строительства, расположенного в охранной зоне трубопровода, с соответствующей организацией	<p>В соответствии с пунктом 6 статьи 105 ЗК¹ охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) является ЗОУИТ².</p> <p>Пределы правовой экспертизы, осуществляемой органом регистрации прав в отношении документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий объекта капитального строительства, введенного в эксплуатацию, определены статьей 40 (в том числе его частями 13 – 15) Закона № 218-ФЗ³ и не предусматривают проверку соответствия параметров объекта недвижимости, ограничениям, установленным в границах ЗОУИТ.</p> <p>В соответствии с частью 21 статьи 26 Закон № 342-ФЗ⁴ до дня установления зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) в соответствии со статьей 106 ЗК (в редакции Закона № 342-ФЗ) и с утвержденным Правительством Российской Федерации положением о такой зоне строительство, реконструкция зданий, сооружений в границах минимальных расстояний до указанных трубопроводов допускаются только по согласованию с организацией - собственником системы газоснабжения, собственником нефтепровода, собственником нефтепродуктопровода, собственником аммиакопровода или уполномоченной</p>

¹ЗК – Земельный кодекс Российской Федерации

²ЗОУИТ – зона с особыми условиями использования территорий

³Закон № 218-ФЗ – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

⁴Закон № 342-ФЗ – Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

				<p>ими организацией.</p> <p>При этом в силу пункта 2 части 11 статьи 51, пункта 1 части 7 статьи 51.1, пункта 5 части 6, пунктом 4 части 19 статьи 55 ГрК⁵ проверка допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, осуществляется при выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, рассмотрении уведомления планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома уполномоченными органами.</p> <p>Таким образом, по нашему мнению, в целях осуществления учетно-регистрационных действий в отношении расположенных в охранной зоне газопровода объектов недвижимости, строительство которых осуществлено на основании разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, не требуется предоставление информации о предусмотренном частью 21 статьи 26 Закона № 342-ФЗ согласовании строительства соответствующего объекта с организацией – собственником системы газоснабжения, собственником нефтепровода, собственником нефтепродуктопровода, собственником аммиакопровода или уполномоченной ими организацией.</p> <p>Вместе с тем согласно части 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ до 01.03.2031 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного</p>
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁵ГрК – Градостроительный кодекс Российской Федерации

				<p>строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 (наличие уведомления о планируемом 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).</p> <p>Пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, определены частями 13 и 14 статьи 70 Закона № 218-ФЗ и включают в том числе проверку указанных документов на предмет соответствия ограничениям, установленным в ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН и (или) сведения которых содержатся в документе, устанавливающем или удостоверяющем право на земельный участок, в границах которого расположено соответствующее здание.</p> <p>Положения части 33 статьи 26 Закона № 342-ФЗ не применяются в отношении ЗОУИТ газопроводов и магистральных трубопроводов, поскольку ЗОУИТ указанных объектов устанавливаются в целях, указанных в части 27 статьи 26 Закона № 342-ФЗ.</p> <p>На основании изложенного, если охранный зона установлена применительно к магистральному или промышленному газопроводу, то, на наш взгляд, для осуществления государственной регистрации в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в отношении жилого или садового дома, расположенного в такой охранный зоне (строительство которого осуществляется без соответствующего уведомления), требуется согласование строительства, реконструкции такого объекта с организацией – собственником системы газоснабжения, собственником нефтепровода, собственником нефтепродуктопровода, собственником аммиакопровода или уполномоченной им организацией, предусмотренное частью 21 статьи 26 Закона № 342-ФЗ.</p> <p>Относительно согласования строительства в границах ЗОУИТ газораспределительных сетей отмечаем, что постановление</p>
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» не предусматривает согласования строительства объектов капитального строительства в границах таких ЗОУИТ.
2.	Управление Росреестра по Липецкой области	от 30.06.2022 № 01/08-3612	Об исключении из ЕГРН ⁶ сведений о координатах характерных точек границ земельного участка в случае отсутствия документов (в том числе в реестровом деле, ГФД ⁷), на основании которых такие сведения были внесены в ЕГРН	<p>Исключение из ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельных участков, содержащих ошибки, Законом № 218-ФЗ, Порядком ведения ЕГРН⁸ не предусмотрено (за исключением случаев, связанных с исполнением решений органа судебной власти).</p> <p>Исправление ошибок, содержащихся в ЕГРН, заключается во внесении в ЕГРН «правильных» сведений (см. также пункты 15, 212 Порядка ведения ЕГРН) в соответствии с документами, свидетельствующими о наличии соответствующих ошибок и содержащими необходимые для их исправления сведения. При этом, если документы, подтверждающие внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков, отсутствуют, не представляется возможным установить наличие ошибки и квалифицировать такие сведения ЕГРН как ошибочные.</p> <p>Причиной отсутствия в архивах органа регистрации прав, реестровых делах, ГФД документов, на основании которых сведения были внесены в ЕГРН, на наш взгляд, может быть в том числе следствием утраты таких документов.</p> <p>В этой связи, если в ЕГРН в отношении ранее учтенных земельных участков содержатся сведения о координатах характерных точек их границ, при этом какая-либо документация, подтверждающая их установление (в том числе документы ГФД, а также иные документы о межевании), в органе регистрации прав отсутствует, то, как представляется, органу регистрации прав в отношении указанных земельных участков следует направить запросы в соответствующие органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления на предмет возможного наличия у них соответствующих документов, содержащих сведения о местоположении границ земельных участков.</p> <p>При отсутствии у названных органов соответствующих документов, если наличие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ ранее учтенных земельных участков при отсутствии подтверждающих документов нарушает права третьих лиц, органу регистрации прав, на наш взгляд, следует:</p>

⁶ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

⁷ГФД – Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства

⁸Порядок ведения ЕГРН – Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241

				<p>самостоятельно обратиться в суд в целях исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН об описании местоположения границ земельных участков (если имеет место быть реестровая ошибка);</p> <p>направить всю имеющуюся информацию в прокуратуру для рассмотрения возможности предъявления прокурором иска в суд или арбитражный суд в интересах лиц, чьи права нарушены наличием в ЕГРН указанных выше сведений.</p>
3.	Управление Росреестра по Калужской области	от 07.07.2022 № 6780-0203-МД/22@	О постановке на государственный кадастровый учет в порядке, предусмотренном частью 5 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, помещений (без технического плана	<p>По вопросу применения частей 5, 6 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в территориальные органы Росреестра было направлено письмо от 07.07.2022 № 14-5637-АБ/22.</p> <p>Исходя из буквального толкования норм частей 5, 6 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, на основании декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, форма, требования к подготовке которой и состав включаемый в нее сведений утверждены приказом Росреестра от 02.12.2021 № П/0564 (далее – Декларация), без подготовки технического плана могут быть осуществлены учетно-регистрационные действия в отношении <i>зданий и сооружений</i>, отвечающих в совокупности следующим условиям:</p> <p>относятся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности;</p> <p>не подлежат передаче в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 2 Закона № 423-ФЗ⁹;</p> <p>созданы до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ¹⁰.</p> <p>Для осуществления учетных и (или) регистрационных действий в отношении помещения, отвечающего признакам, указанным в частях 5, 6 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в соответствии с действующим законодательством необходимо представление в орган регистрации прав технического плана, который может быть подготовлен на основании Декларации.</p>

⁹Закон № 423-ФЗ – Федеральный закон от 08.12.2011 № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

¹⁰Закон № 122-ФЗ – Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

4.	Управление Росреестра по Чувашской Республике	от 05.07.2022 № 03/09257	О применении пункта 41 части 1 статьи 26, части 1 статьи 31 Закона № 218-ФЗ, когда в течение срока приостановления по заявлению одной стороны сделки поступает заявление другой стороны сделки о прекращении регистрационных действий и возврате документов без проведения государственной регистрации	<p>Исходя из совокупного толкования пункта 41 части 1, части 8 статьи 26, части 1 статьи 27, части 1 статьи 30, частей 1, 2 статьи 31 Закона № 218-ФЗ, принимая также во внимание пункт 2 статьи 165 ГК¹¹ (согласно которому если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки; в этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда):</p> <p>прекращение государственной регистрации прав на основании заявления одной из сторон договора не допускается;</p> <p>если в период, на который согласно статье 30 Закона № 218-ФЗ регистрационные действия были приостановлены на основании заявления одной из сторон договора, в орган регистрации прав поступило заявление другой стороны договора о прекращении осуществления регистрационных действий, указанные обстоятельства являются основанием для приостановления государственной регистрации прав по причинам, указанным в пункте 41 части 1 статьи 26 Закона 218-ФЗ, на срок, установленный частью 8 статьи 26 Закона № 218-ФЗ;</p> <p>при этом, на наш взгляд, поступление заявления о прекращении государственной регистрации прав, представленное одной из сторон договора, прерывает течение срока приостановления по основанию, предусмотренному частью 1 статьи 30 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что данный вопрос будет рассмотрен Управлением нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии в рамках законопроектной деятельности.</p>
5.	Управление Росреестра по Республике Крым и Севастополю	от 07.07.2022 № Исх/01-2004/22@	О возможности выдачи физическими лицами займов (заклучения физическими лицами договоров займа), обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества	<p>Из доведенных до территориальных органов Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя писем Минфина России от 21.04.2021 № 05-06-05/30407 и Банка России от 15.06.2021 № 015-44-5/5448 по вопросу о возможности выдачи физическими лицами займов (заклучения физическими лицами договоров займа), обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества в соответствии с Законом № 122-ФЗ, следует, что:</p> <p>Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите</p>

¹¹ ГК – Гражданский кодекс Российской Федерации

				<p>(займе)» регулирует отношения, связанные с предоставлением потребительских займов в качестве профессиональной деятельности, и не применяется к отношениям, возникающим при предоставлении займа физическим лицом;</p> <p>законодательством Российской Федерации не установлены ограничения права физического лица предоставлять займы физическим лицам, в том числе обеспеченные ипотекой, если такая деятельность не является предпринимательской (исходя из признаков предпринимательской деятельности, предусмотренных статьей 2 ГК).</p>
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Информационное письмо Росреестра от 30.08.2022 № 14-7434-ТГ/22 о направлении ответов/рекомендаций на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

30.08.2022 № 14-7434-ТГ/22

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 учета в работе ответы/рекомендации на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Приложение: на 25 л.



Т.А. Громова

Александрова Ксения Сергеевна
(495) 983 40 40 (22 84)

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

25.07.2022 № 18-02099/22@

на № 05-ЭЛ-07821-ЮК от 21.12.2021

Руководителю
Управления Росреестра
по Алтайскому краю

Калашникову Ю.В.

Уважаемый Юрий Викторович!

Управление кадастровых работ и землеустройства Росреестра в связи с письмом Управления Росреестра по Алтайскому краю от 21.12.2021 № 05-ЭЛ-07821-ЮК о порядке исправления реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об описании местоположения границ земельных участков на основании отчетов о результатах определения координат характерных точек границ и площади земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств (далее – Отчет) сообщает следующее.

В соответствии с частью 7 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

при непоступлении документов, на основании которых обеспечивается устранение реестровой ошибки (заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости и межевого плана), орган регистрации прав вносит изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя;

срок исправления реестровой ошибки может быть продлен не более, чем на три месяца на основании поступившего в орган регистрации прав заявления собственника земельного участка.

Таким образом, в случае непоступления указанных документов орган регистрации прав вправе вносить изменения в сведения ЕГРН на основании Отчета.

Вместе с тем в соответствии с частью 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ

земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки, может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на пять процентов.

С учетом изложенного при наличии указанного обстоятельства и непоступлении от правообладателя такого земельного участка межевого плана, исправление реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка органом регистрации прав не осуществляется. При этом полагаем правомерным направление в адрес заинтересованных лиц решения о необходимости устранения реестровой ошибки с указанием информации о невозможности исправления реестровой ошибки органом регистрации прав.

Также отмечаем, что внесение в ЕГРН установленных органом регистрации прав, в том числе в результате исправления реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков, сведений о местоположении границ и площади земельного участка, местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости на основании документов, представленных в орган регистрации прав собственником указанных земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства после внесения таким органом сведений о местоположении границ земельного участка, местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке (часть 7.2 статьи 61 Закона № 218-ФЗ).

Заместитель начальника
Управления кадастровых работ
и землеустройства



Н.И. Андриянова

№	Территориальные органы Росреестра	Вопрос	Ответ Росреестра
1.	Управление Росреестра по Свердловской области (исх. от 22.07.2022 № 08-22611/22)	<p>Вопрос о перечне документов, необходимых для постановки на учет бесхозяйных линейных объектов, в случае обращения лиц, обязанных в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких объектов.</p> <p>Какие документы могут быть представлены в орган регистрации прав в целях подтверждения того, что лицо, обращающееся с заявлением о постановке на учет бесхозяйных линейных объектов, обязано в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких объектов.</p>	<p>Письмом Росреестра от 26.04.2022 № 13-3374-АБ/22 до территориальных органов Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», Госкомрегистра, Севреестра доведена позиция Росреестра по вопросу принятия на учет бесхозяйных линейных объектов в связи с вступлением в силу положений Федерального закона от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».</p> <p>Также Росреестром разработан проект приказа «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей», который в настоящее время проходит внутриведомственное согласование.</p> <p>Вопрос об установлении факта того, что лицо, обратившееся с заявлением о постановке на учет бесхозяйного линейного объекта, обязано в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию этого объекта, не является, на наш взгляд, предметом правовой экспертизы при принятии такого объекта на учет в качестве бесхозяйного. Впоследствии данный вопрос должен быть рассмотрен судом при решении вопроса о признании права собственности</p>

			на указанный объект.
2.	Управление Росреестра по Томской области (исх. от 25.07.2022 № 13-07796/22)	<p>О возможности осуществления государственной регистрации права собственности гражданина по правилам статьи 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) в случае, если земельный участок предоставлен гражданину на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования с видом разрешенного использования не поименованного в статье 49 Закона № 218-ФЗ (например, земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование для эксплуатации нежилого здания, производственного склада/ либо в пожизненное наследуемое владение для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, далее — КФХ).</p>	<p>Федеральным законом от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу 01.07.2022, далее – Закон № 478-ФЗ) внесены изменения в пункт 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).</p> <p>В соответствии с действующей с 01.07.2022 редакцией пункта 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ:</p> <p>если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 30.10.2001, далее — ЗК) на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность;</p> <p>государственная регистрация прав собственности на указанные в пункте 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Закона № 218-ФЗ; принятие решений о</p>

			<p>предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.</p> <p>При этом абзацем первым пункта 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ требования к виду разрешенного использования земельного участка не устанавливаются.</p>
3.	<p>Управление Росреестра по Ульяновской области (исх. от 25.07.2022 № 15-9777-ИК/22)</p>	<p>1. На территории г. Ульяновска имеются земельные участки, образованные под многоквартирными домами (далее — МКД), границы которых совпадают с контурами соответствующих МКД.</p> <p>Жители МКД обращаются в администрацию с заявлениями о формировании таких земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденными приказом Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр.</p> <p>Какие документы должны быть подготовлены органом местного самоуправления в случае перераспределения земельных участков, образованных под МКД, и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, учитывая, что, по мнению Управления, в указанном случае перераспределение земельных участков и земель не может быть осуществлено в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 ЗК.</p>	<p>1. В земельном законодательстве отсутствует прямой запрет на перераспределение земельных участков, на которых расположены МКД. При этом данная процедура должна осуществляться с учетом положений статей 39.28 и 39.29 ЗК, а также с учетом положений жилищного законодательства.</p> <p>Статья 39.27 ЗК говорит о случаях и основаниях перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.</p> <p>Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в частности, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, что делает невозможным</p>

		<p>2. О подготовке проекта межевания территории в целях образования новых земельных участков (в том числе многоконтурных) путем перераспределения существующих земельных участков, которые были образованы в соответствии с ранее утвержденным проектом межевания территории.</p>	<p>применение положений статьи 39.27 ЗК в данном случае.</p> <p>2. На наш взгляд, действующее законодательство не содержит положений, устанавливающих запрет на подготовку проекта межевания территории, которым предусмотрено преобразование земельных участков, которые были образованы на основании ранее утвержденного проекта межевания территории,</p> <p>При этом, учитывая положения статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее –ГрК), подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа, функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.</p> <p>В этой связи, как представляется, утверждение нового проекта межевания в отношении территории, применительно к которой ранее уже был утвержден проект межевания, должно быть обусловлено</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>наличием изменений в указанной выше градостроительной документации.</p> <p>Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 ЗК 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 ЗК; 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 ЗК.</p> <p>Таким образом, одним из условий для образования земельных участков путем перераспределения является наличие общих (смежных) границ как у исходных земельных участков, так и у образуемых земельных участков.</p> <p>При этом следует учитывать, что ЗК понятие многоконтурный земельный участок не раскрывается, особенности образования таких земельных участков не устанавливаются.</p>
4.	Управление Росреестра по Республике Карелия	Когда планируется доработка системы межведомственного электронного взаимодействия для обеспечения возможности получения от органов	В настоящее время ФГБУ «ФКП Росреестра» разработан вид сведений «Прием обращений в ФГИС ЕГРН», данный вид сведений опубликован

	(исх. от 25.07.2022 № Исх03318@)	государственной власти и органов местного самоуправления сведений, предусмотренных пунктами 24 – 27, 43, 44, 55, 61 – 67 Перечня сведений, находящихся в распоряжении государственных органов субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, территориальных государственных внебюджетных фондов либо подведомственных государственным органам субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и необходимых для предоставления государственных услуг федеральными органами исполнительной власти и органами государственных внебюджетных фондов Российской Федерации, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.06.2012 № 1123-р?	в тестовой среде СМЭВ. Срок перевода в продуктив – ориентировочно III квартал 2022 года.
5.	Управление Росреестра по Курской области (исх. от 25.07.2022 № б/н, от 19.08.2022 № 05-0996-АЕ/22.)	<p>Входит ли в предмет правовой экспертизы проверка законности заключенной органом государственной власти сделки (государственного контракта) по приобретению объекта незавершенного строительства без торгов у единственного поставщика на предмет:</p> <p>- соблюдения установленных пункту 31 части 1 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ) требований к объекту закупки, то есть проверка того, что объект незавершенного строительства может быть приобретен в соответствии</p>	<p>Объекты незавершенного строительства не поименованы в пункте 31 части 1 статьи 93 Закона № 44-ФЗ. Указанная норма содержит исчерпывающий (закрытый) перечень видов объектов недвижимости, в отношении которых могут быть приняты решение о подготовке и реализации бюджетных инвестиций или о предоставлении субсидий на осуществление капитальных вложений в целях приобретения объектов недвижимого имущества в государственную или муниципальную собственность (нежилые здания, строения, сооружения или нежилые помещения).</p> <p>Учитывая положения статьи 168 ГК, пункта 3</p>

		<p>с законом без торгов у единственного поставщика;</p> <p>- наличия полномочий у органа государственной власти на приобретение без торгов у единственного поставщика объекта незавершенного строительства, не поименованного в пункте 31 части 1 статьи 93 Закона № 44-ФЗ?</p> <p>Влечет ли приобретение объекта, не предусмотренного пунктом 31 части 1 статьи 93 Закона № 44-ФЗ (объекта незавершенного строительства), ничтожность сделки, поскольку в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) и сложившейся судебной практики сделка, заключенная с нарушением требований законодательства о закупках, является ничтожной как посягающая на публичные интересы (пункт 18 Обзора судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.06.2017, пункты 74 – 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.03.2019 по делу № А28-7047/2017).</p>	<p>части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, подпункта 5 пункта 216, подпункта 7 пункта 223 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, устанавливая законность сделки, в частности, государственного контракта, государственному регистратору прав необходимо в том числе удостовериться в соблюдении установленных законодательством, действовавшим на момент заключения такого контракта, требований к его предмету.</p> <p>Несоответствие предмета государственного контракта требованиям закона (например, пункту 31 части 1 статьи 93 Закона № 44-ФЗ), на наш взгляд, является основанием для приостановления государственной регистрации прав, а впоследствии – согласно статье 27 Закона № 218-ФЗ – для отказа в такой регистрации.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.	Управление Росреестра по Алтайскому краю (исх. от 25.07.2022 № 05-ЭЛ-07131-ЮК)	Разъяснение алгоритма действия по исправлению реестровых ошибок органом регистрации прав на основании подготовленных Филиалом Отчетов	Управление кадастровых работ и землеустройства направило разъяснения по данному вопросу в Управление Росреестра по Алтайскому краю письмом от 25.07.2022 № 18-02099/22@ (копия прилагается).
7.	Управление Росреестра по Иркутской области (исх. от 25.07.2022 № 15-01179/22-ЦА)	<p>1. В соответствии с пунктом 52 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 (далее – Требования к межевому плану), в установленных законодательством Российской Федерации случаях сведения о виде (видах) разрешенного использования указываются в графе «3» строки «5» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана на основании в том числе акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории – если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент (копия акта включается в Приложение).</p> <p>В указанной части пункт 52 Требований к межевому плану приведен в соответствие с содержанием пункта 14</p>	<p>1. На наш взгляд, учитывая также подпункт 3 пункта 22 Порядка ведения Единого государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, если в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решении об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, который предстоит образовать, указан и вид разрешенного использования и территориальная зона, в границах которой будет образован испрашиваемый земельный участок и на которую распространяется градостроительный регламент, в графу «3» строки «4» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана вносятся сведения о соответствующем виде разрешенного использования и сведения о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границы такой территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН).</p> <p>Если земельный участок образуется в границах</p>

	<p>статьи 11.10 и подпункта 10 пункта 9 статьи 39.15 ЗК, согласно которым, в решении об утверждении схемы, о предварительном согласовании предоставления земельного участка указывается территориальная зона, а вид разрешенного использования только в том случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.</p> <p>С учетом содержания указанных норм законодательства, по мнению Управления, при отсутствии отдельного акта, устанавливающего вид разрешенного использования, вносить в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) сведения о виде разрешенного использования образуемых из государственной или муниципальной собственности земельных участков допускается в тех случаях, когда в решении об утверждении схемы указан только вид разрешенного использования, а сведения о территориальной зоне отсутствуют (предполагая, что на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент), за исключением случаев когда в ЕГРН внесены сведения о территориальной зоне.</p> <p>В тех же случаях, когда в решениях об утверждении схем, в т. ч., если схема утверждена решением о предварительном согласовании предоставления, указана</p>	<p>территории, на которую градостроительный регламент не распространяется, в графу «3» строки «4» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана вносятся сведения о виде разрешенного использования земельного участка на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего установленное разрешенное использование земельного участка.</p> <p>При необходимости, государственным регистратором прав может быть направлен запрос в орган государственной власти или орган местного самоуправления в целях получения информации о том, распространяется ли действие градостроительного регламента на образуемый земельный участок.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>и территориальная зона, и вид разрешенного использования (что противоречит требованиям статьи 11.10 и статьи 39.15 ЗК) не указывать в ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка, а указывать только сведения о территориальной зоне.</p> <p>2. В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 02.07.2021 № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом КФХ для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка. Информацию о ведении КФХ возможно получить из выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей. Необходимо ли получение информации о том, что деятельность КФХ осуществляется именно на том земельном участке, на котором осуществлено строительство жилого дома? В случае, если такая информация необходима для осуществления учетно-регистрационных действий – в чью компетенцию входит данный вопрос?</p>	<p>2. В отношении жилого дома, садового дома, созданных на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности частями 12 — 14 статьи 70 Закона № 218-ФЗ предусмотрен упрощенный порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.</p> <p>До 01.03.2031 не требуется наличие в представленных в орган регистрации прав документах уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.</p> <p>При этом должны соблюдаться требования к параметрам жилых домов, размещение которых допускается на земельных участках из состава земель</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>сельскохозяйственного назначения, в том числе в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья, используемые крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности (пункт 4 статьи 11 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», далее – Закон № 74-ФЗ), а также то, что законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности (пункт 5 статьи 11 Закона № 74-ФЗ).</p> <p>Учитывая правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятых сельскохозяйственными угодьями, использование земельного участка из состава таких земель КФХ для осуществления своей деятельности является условием, при котором на таком земельном участке допускается размещать жилой дом.</p> <p>На наш взгляд, орган регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета жилого дома, расположенного на земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения, не</p>
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>предназначенного для ведения гражданами садоводства, должен располагать сведениями о регистрации гражданина, которому принадлежит указанный участок на праве собственности или праве аренды, в качестве КФХ.</p> <p>ФНС России и Минсельхозом России представлена информация, что в целях ведения учета КФХ, осуществляющих деятельность без образования юридического лица, а также для идентификации зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей глав КФХ разработан проект федерального закона № 19332-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», находящийся на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации, положения которого предусматривают, что Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей будет содержать сведения о том, что индивидуальный предприниматель является главой КФХ.</p> <p>Кроме того, ФНС России также высказано следующее мнение:</p> <p>согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 4 Закона № 74-ФЗ соглашение о создании фермерского хозяйства должно содержать сведения о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>хозяйства;</p> <p>в этой связи в целях идентификации главы КФХ, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, может быть использовано соглашение о создании фермерского хозяйства.</p> <p>Соответствующие письма ФНС России и Минсельхоза России размещены на внутреннем портале Росреестра в разделе: Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета > Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета > Учет и регистрации жилых и садовых домов ч. 12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ.</p>
8.	<p>Управление Росреестра по Иркутской области (исх. от 25.07.2022 № 15-01179/22-ЦА)</p> <p>Управление Росреестра по ЯНАО (исх. от 14.07.2022 № 05-3503-ЕК/22).</p>	<p>В случае поступления в орган регистрации прав технических планов на объекты недвижимости, признанные самостоятельными зданиями с назначением «дом блокированной застройки», в связи с уточнением местоположения границ объекта учета на земельном участке, однако имеющими фактически вид объекта «помещение – дом блокированной застройки», которое не изменено на вид «здание» по техническим причинам, технические планы на такие объекты не загружаются во ФГИС ЕГРН. Кроме того, программным комплексом и нормами действующего законодательства не предусмотрено определение координат для помещений.</p>	<p>Письмом Росреестра от 28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22 о реализации статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до завершения доработки ФГИС ЕГРН рекомендован порядок внесения в части возможности изменения вида объекта с «помещение» на «здание», а также указания в этом случае назначения здания – «жилой дом».</p> <p>При этом вид объекта недвижимости до доработки ФГИС ЕГРН по-прежнему остается «помещение».</p>

		<p>Аналогичная ситуация возникает и при уточнении местоположения границ на земельных участках на объекты недвижимости, которые признаны самостоятельными зданиями с назначением «гараж».</p> <p>Просим Росреестр разъяснить в какую графу (до доработки ФГИС ЕГРН) вносить сведения о координатах характерных точек объекта капитального строительства (помещения) в целях отображения указанных сведений в выписке из ЕГРН, в том числе с учетом прохождения форматно-логического контроля объектов учета, в дальнейшем при представлении технических планов, подготовленных в связи с уточнением местоположения объекта капитального строительства на земельном участке.</p> <p>Предлагаем рассмотреть возможность до доработки ФГИС ЕГРН, снимать с кадастрового учета помещения и осуществлять постановку на кадастровый учет объекта недвижимого имущества – здание.</p>	<p>Снятие с государственного кадастрового учета «помещения», в отношении которого внесена Отметка, и осуществление постановки на государственный кадастровый учет «здания» повлечет за собой изменение кадастрового номера объекта недвижимости, а также записей о правах на данный объект недвижимости, что в рассматриваемом случае не соответствует нормам действующего законодательства.</p> <p>В связи с изложенным, полагаем возможным до доработки ФГИС ЕГРН рекомендовать кадастровым инженерам указывать информацию о том, что объект недвижимости, учтенный в ЕГРН в качестве помещения, в отношении которого в ЕГРН также содержится Отметка, расположен на соответствующем земельном участке в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого, технического плана с указанием кадастровых номеров таких объекта недвижимости и земельного участка. Данная информация должна учитываться государственным регистратором прав при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении этих объекта недвижимости, земельного участка.</p>
9.	Управление Росреестра по Иркутской области (исх. от 25.07.2022)	В соответствии с пунктом 26 Порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость, утвержденных приказом Росреестра от 23.12.2015 № П/666,	При поступлении акта о наложении ареста, запрета на объект недвижимости, если в отношении такого объекта недвижимости отсутствует открытый раздел ЕГРН, или в отношении правообладателей в ЕГРН отсутствуют записи о государственной

<p>№ 15-01179/22-ЦА)</p> <p>Управление Росреестра по Оренбургской области (исх. от 10.08.2022 № 08- 00073-ВР/22)</p>	<p>при поступлении в орган регистрации прав решения уполномоченного органа о снятии ранее наложенного им ареста, запрещения совершения сделок с объектами недвижимого имущества, прекращении им иного ограничения (обременения) права на объект недвижимого имущества, если соответствующее ограничение (обременение) права не было зарегистрировано в ЕГРН в установленном Законом порядке, в соответствующей записи КУА указываются: слово «прекращено»; входящий номер, под которым запись о данном решении (документе) была внесена в КУВД, а также дата его поступления в орган регистрации прав с проставлением времени с точностью до минуты (время указывается московское).</p> <p>При отсутствии сведений о запрете в ЕГРН, при поступлении акта о снятии запрета и внесении записи в КУА, обязательной графой к заполнению является графа о наложении ограничения/обременения и указание номера КУВД о наложении.</p> <p>Считаем необходимым исключить при внесении сведений в КУА о снятии запрета, который ранее не поступал, обязательное указание номера КУВД о наложении запрета, так как он отсутствует; либо вообще не вносить данную запись в КУА, ввиду того, что соответствующее ограничение (обременение) права не было зарегистрировано в ЕГРН в установленном Законом порядке, т.е. запрета, который нужно снять, не существует.</p>	<p>регистрации прав, то:</p> <p>запись о поступившем в орган регистрации прав решении (постановлении, определении) о наложении ареста (запрещения совершения сделок с объектами недвижимого имущества) вносится сначала в КУВД, а только потом в КУА;</p> <p>запись о поступившем в орган регистрации прав решении (постановлении, определении) о снятии ареста (запрещения совершения сделок с объектами недвижимого имущества) вносится также сначала в КУВД, а затем – при наличии оснований — в КУА в соответствующей записи об аресте (запрещении совершения сделок с объектами недвижимого имущества) вносится отметка – слово «прекращено» и входящий номер, под которым запись о данном решении о снятии ареста (запрещения совершения сделок с объектами недвижимого имущества) была внесена в КУВД, а также дата его поступления в орган регистрации прав с проставлением времени с точностью до минуты (время указывается московское).</p> <p>При этом если в орган регистрации прав поступило решение (постановление, определение) о снятии ареста (запрещения совершения сделок с объектами недвижимого имущества), записи о которых отсутствуют в ЕГРН (как в соответствующих разделах, так и в КУА) в связи с тем, что решение</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			(постановление, определение) о наложении ареста (запрещения совершения сделок с объектами недвижимого имущества) ранее в орган регистрации прав не поступало, то орган регистрации прав принимает решение о невозможности внесения в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия и в порядке, установленном частью 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ, направить в суд или уполномоченный орган, наложивший арест или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом, уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН с указанием причины.
10.	Управление Росреестра по Челябинской области (исх. от 25.07.2022 № 29727/22@)	1. О порядке исправления реестровой ошибки в площади земельного участка в существующих координатах.	1. В соответствии с подпунктом 5 пункта 6 Порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, подготовка письма-поручения осуществляется также в случае, если выявленные при кадастровых работах ошибки представляют собой в том числе несоответствие указанного в ЕГРН значения площади земельного участка значению площади данного земельного участка, вычисленному в соответствии с координатами характерных точек его границ, вне зависимости от величины

		<p>2. Возможно ли проведение учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, созданного на земельном участке с категорией земель — «земли сельскохозяйственного назначения», видом разрешения использования (ВРИ) «для индивидуального строительства».</p>	<p>отклонения вычисленного по координатам значения площади.</p> <p>Разъяснения по аналогичному вопросу содержатся в пункте 27 рекомендаций по решению проблемных вопросов, возникающих у органа регистрации прав при исправлении реестровых ошибок, доведенных до территориальных органов Росреестра письмом Росреестра от 30.06.2022 № 18-01784/22@.</p> <p>2. В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков предусмотрены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор). Классификатором не предусмотрен вид разрешенного использования земельного участка «для индивидуального строительства».</p> <p>Также сообщаем, что частью 13 статьи 34</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) предусмотрено, что по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. В связи с этим по вопросу содержания данного вида разрешенного использования целесообразно обратиться в орган, уполномоченный на установление или изменение видов разрешенного использования земельных участков.</p> <p>В отношении строительства жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения полагаем возможным отметить, что правовой режим земель</p>
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>3. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, представлен гражданину по договору купли-продажи, заключенному без проведения торгов, для огородничества.</p> <p>Вправе ли гражданин (собственник земельного</p>	<p>сельскохозяйственного назначения определяется в соответствии со статьями 77 и 78 ЗК.</p> <p>При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 77 ЗК в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются в том числе земли, занятые жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.</p> <p>Обращаем внимание, что строительство указанных жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения должно осуществляться с учетом требований законодательства Российской Федерации, в том числе Закона № 74-ФЗ и 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».</p> <p>3. Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором.</p> <p>При этом Классификатор не устанавливает</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>участка) после государственной регистрации права собственности на земельный участок изменить вид разрешенного использования на «индивидуальное жилищное строительство», являющийся одним из видов, предусмотренных градостроительным регламентом?</p> <p>При этом для предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства, ЗК предусмотрена иная процедура предоставления, отличная от предоставления участков для огородничества.</p>	<p>правовой режим земель, который определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.</p> <p>По общему правилу виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 ГрК).</p> <p>В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.</p> <p>Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования может быть выбран собственником земельного участка в соответствии с земельным кодексом Российской Федерации и законодательством о градостроительной деятельности.</p> <p>Также в соответствии с частью 4 статьи 37 ГрК основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.</p> <p>Законодательством не установлены</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>ограничения на изменение собственником земельного участка вида его разрешенного использования исходя из порядка предоставления такого земельного участка из публичной собственности в частную.</p> <p>Обращаем внимание, что согласно пункту 9 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2018, вид разрешенного использования земельного участка не может быть изменен в случае, если для запрашиваемого вида разрешенного использования градостроительным регламентом, правилами землепользования и застройки установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, не позволяющие осуществлять деятельность в соответствии с таким видом разрешенного использования.</p> <p>Дополнительно отмечаем, что согласно части 6 статьи 36 ГрК градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (часть 5 статьи 37 ГрК).
11.	<p>Управление Росреестра по Костромской области (исх. от 25.07.2022 № 01-43/7767)</p> <p>Управление Росреестра по Иркутской области (исх. от 25.07.2022 № 15-01179/22-ЦА)</p>	<p>Федеральным законом от 28.06.2022 № 185-ФЗ срок вступления в силу Закона № 478-ФЗ был перенесен с 01.09.2022 на 01.07.2022. Приказом Росреестра от 23.03.2022 № П/0100 установлен порядок проведения осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, формы акта осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности. Начало действия документа – 01.09.2022.</p> <p>В связи с поступающими обращениями органов местного самоуправления, в целях реализации Закона № 478-ФЗ, при предоставлении земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, просим разъяснить порядок оформления результатов осмотра жилого дома до вступления в силу Приказа № П/0100.</p>	<p>Положениями пункта 8 статьи 3.8, введенной в Закон № 137-ФЗ, вступившим в силу с 01.07.2022 Законом № 478-ФЗ, закреплены сроки проведения осмотра жилого дома, цель и предмет осмотра, а также общие требования к оформлению результатов осмотра (в форме акта осмотра).</p> <p>При этом в силу положений пункта 9 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ порядок проведения осмотра, форма акта осмотра устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере ведения ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.</p> <p>Принятый в рамках реализации пункта 9 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ Приказ № П/0100 вступает в силу 01.09.2022.</p> <p>В целях обеспечения возможности реализации прав и законных интересов граждан, предусмотренных статьей 3.8 Закона № 137-ФЗ, до 01.09.2022 при проведении осмотра жилого дома полагаем</p>

			<p>целесообразным руководствоваться общими положениями пунктов 8, 9 названной статьи.</p> <p>При этом в целях исключения необоснованного расширения полномочий, а также введения уполномоченными органами избыточных процедур и требований, при реализации соответствующих полномочий также полагаем необходимым руководствоваться правилами, предусмотренными Приказом № П/0100.</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Информационное письмо Росреестра от 12.09.2022 № 11-7755-АБ/22 по вопросу оформления прав на объекты недвижимости, расположенные на садовых земельных участках в составе земель сельскохозяйственного назначения, относящихся к сельскохозяйственным угодьям.

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

12.09.2022 № 11-7755-АБ/22

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

В связи с поступающими обращениями территориальных органов Росреестра, граждан, юридических лиц Росреестром направлен запрос в адрес Генеральной прокуратуры Российской Федерации и Минсельхоза России по вопросу оформления прав на объекты недвижимости, расположенные на садовых земельных участках в составе земель сельскохозяйственного назначения, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, в том в числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 14 июля 2022 г. № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (копия прилагается).

В целях руководства в работе направляем позиции Генеральной прокуратуры Российской Федерации и Минсельхоза России по данному вопросу.

Приложение: 7 л.

Паврилова А.В.
8495 983 40 40 (3414)



А.И. Бутовецкий

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

19.07.2022 11:6024-АБ/22

№ _____

на № _____ от _____

Генеральная прокуратура
Российской Федерации

Минсельхоз России

**Об использовании сельскохозяйственных
угодий для ведения садоводства**

В ходе правоприменительной практики территориальных органов Росреестра возникает ряд вопросов, связанных с оформлением прав на объекты недвижимости, расположенные на садовых земельных участках в составе земель сельскохозяйственного назначения, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, в том в числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 14 июля 2022 г. № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 312-ФЗ).

1. В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Согласно пункту 1 статьи 78 Земельного кодекса земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе гражданами, ведущими садоводство и огородничество.

В силу положений статьи 77, 79 Земельного кодекса в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, которые имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

При этом ограничения по использованию сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения закреплены пунктами 4, 5, 6 статьи 79 Земельного кодекса.

В соответствии со статьей 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» в редакции Закона № 312-ФЗ (далее – Закон № 217-ФЗ) садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Садовые земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения (часть 1 статьи 23 Закона № 217-ФЗ).

Таким образом, в целом исходя из положений Земельного кодекса и Закона № 217-ФЗ допускается использование земель сельскохозяйственного назначения, включая земли сельскохозяйственных угодий, для целей ведения садоводства, с учетом ограничений предусмотренных статьей 79 Земельного кодекса.

Кроме того, в соответствии с положениями статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) территории ведения садоводства могут включаться как в состав жилых зон, так и в составе зон, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

При этом согласно положениям статьи 36 Градостроительного кодекса градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Одновременно с этой частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса установлено, что градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные

в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (часть 3 статьи 36 Градостроительного кодекса).

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса, градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

При этом основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Вместе с этим в силу положений частей 6 и 7 статьи 36 Градостроительного кодекса градостроительные регламенты для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Между тем на практике имеются случаи, при которых градостроительные регламенты установлены для территориальных зон, в состав которых включены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, относящихся по сведениям государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, к сельскохозяйственным угодьям.

По мнению Росреестра, изменение вида разрешенного использования указанных земельных участков на иной вид разрешенного использования, в том числе для ведения садоводства, предусмотренный градостроительным регламентом, возможно в случае если правила землепользования и застройки, в составе которых

утверждены такие градостроительные регламенты, не оспорены в установленном порядке.

Также полагаем необходимым обратить внимание на вывод содержащийся в кассационном определении Верховного суда Российской Федерации от 13 сентября 2019 г. № 35-КА19-3, согласно которому документы полученные в результате проведения землеустройства, основанных на данных, содержащихся в проекте перераспределения земель бывших колхозов, не могут рассматриваться в качестве документов, подтверждающих отнесение земельного участка к сельскохозяйственным угодьям, поскольку являются устаревшими.

2. Кроме того, в настоящее время одним из актуальных вопросов является вопрос оформления прав на объекты капитального строительства, расположенные на садовых земельных участках в составе земель сельскохозяйственного назначения, относящихся по сведениям государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, к сельскохозяйственным угодьям.

С 1 января 2019 г. в соответствии с пунктом 6 статьи 79 Земельного кодекса сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Однако такое правило не учитывает тот факт, что в советское время понятие «сельскохозяйственные угодья» носило иной характер, и земельные участки для садоводства могли предоставляться из сельскохозяйственных угодий.

Так, в частности, пунктом 3 постановления Совета Министров РСФСР от 16 декабря 1955 г. № 1522 «О дальнейшем развитии садоводства и виноградарства рабочих и служащих» была предусмотрена возможность отвода земель под коллективные сады из земель совхозов и подсобных хозяйств. В соответствии с пунктом 1 постановления Совета Министром РСФСР и ВЦСПС от 18 марта 1966 г. № 261 «О коллективном садоводстве рабочих и служащих в РСФСР» при отсутствии земель госземфонда, гослесфонда, подсобных сельских хозяйств отвод земельных участков под коллективные сады мог осуществляться из малопродуктивных угодий совхозов и колхозов с их согласия. В постановлении Совета Министром РСФСР от 29 января 1985 г. № 40 «Об упорядочении организации коллективного садоводства и огородничества» отмечено, что под коллективные сады нередко предоставляются пашня и иные ценные сельскохозяйственные угодья колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий и организаций.

Учитывая, что большинство садоводческих товариществ были организованы именно в советское время, фактически они в настоящее время расположены на сельскохозяйственных угодьях, в том числе материалы внутрихозяйственного землеустройства бывших совхозов и колхозов во многих регионах сохранились при зонировании территории.

В целях исключения рисков привлечения к ответственности товариществ, образовавшихся в советское время на сельскохозяйственных угодьях либо впоследствии на землях бывших совхозов и колхозов до 1 января 2019 года, Законом №312-ФЗ ограничивается действие положений пункта 6 статьи 79 Земельного кодекса применительно к земельным участкам, в отношении которых до 1 января 2019 года в предусмотренном в соответствии с законом или иными нормативными правовыми актами порядке, был установлен вид разрешенного использования, предусматривающий возможность ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке в составе земель сельскохозяйственного назначения, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, в случае если вид разрешенного использования такого земельного участка, предусматривающий возможность ведения гражданами садоводства для собственных нужд, установлен до 1 января 2019 года.

В целях формирования единообразной практики по обозначенным выше вопросам просим поддержать вышеизложенную позицию либо высказать иную обоснованную позицию в срок до 27 июля 2022 года.



А.И. Бутовский

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

1. Росреестр и Авито приняли меры по пресечению продажи выписок из ЕГРН.

Росреестром и интернет-сервисом «Авито» приняты меры по блокировке объявлений о продаже выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Команда платформы усилила меры модерации в данной области. Об этом сообщил заместитель руководителя ведомства **Максим Смирнов**.

Оказание государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде выписок относится к исключительной компетенции Росреестра и подведомственных ему организаций. В 2021 году принят [закон](#), устанавливающий запрет на создание и функционирование сайтов, посредством которых обеспечивается предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, а также запрет на перепродажу полученных сведений третьим лицам. При этом такие запреты не затрагивают добросовестных участников рынка, использующих сведения ЕГРН для подготовки аналитических материалов об объектах недвижимости.

«Для защиты прав и законных интересов людей Служба проводит комплексную работу. Помимо противодействия деятельности сайтов-двойников, мы инициировали проверку и последующее удаление предложений о продаже выписок из ЕГРН на одном из самых посещаемых интернет-сервисов для размещения объявлений. Сторонние лица могут предоставлять недостоверные сведения, самостоятельно устанавливать цену за выписки или вовсе не оказывать услугу. Предоставление таких услуг незаконно и создает предпосылки к мошенническим действиям в сфере оборота недвижимости», – прокомментировал Максим Смирнов.

Отметим, ООО «КЕХ еКоммерц», управляющее сайтом «Авито», не является распространителем объявлений, размещаемых пользователями сайта, а также участником или организатором заключаемой ими сделки, посредником между продавцом и покупателем, их представителем. Пользователи самостоятельно создают, размещают и изменяют объявления. Вместе с тем Общество стремится обеспечить безопасность пользователей, а также не допускать использование сайта в целях нарушения законодательства. После проведения проверки релевантные объявления, касающиеся продажи выписок из ЕГРН, были заблокированы.

«Система модерации Авито является очень адаптивной: перенастройка алгоритмов в случае необходимости занимает у нас считанные минуты. Команда модерации умеет решать самые нестандартные вопросы и предугадывать возможные сценарии обхода правил. Нашей задачей было не только заблокировать очевидные объявления, но и найти те, которые выглядели, как обычные, но на деле нарушали правила, и свести количество объявлений о продаже выписок к нулю. На

нашей платформе запрещено размещать любой контент, противоречащий законодательству – в том числе, объявления о продаже выписок из ЕГРН. Данная услуга была запрещена сразу после появления поправок в закон о государственной регистрации недвижимости в 2021 году. Когда коллеги из Росреестра объяснили нам суть проблемы, мы смогли оперативно усилить модерацию и минимизировать возможность появления такого контента. За качеством контента на платформе круглосуточно следит автоматизированная система модерации, в работа которой основана на алгоритмах машинного обучения, и команда модераторов. Любое объявление, нарушающее законодательство РФ, блокируется. Контент, вызывающий сомнения, отправляется на дополнительную проверку экспертами ручной модерации – она может занять некоторое время, но если нарушение подтвердится, объявление будет удалено с платформы. Благодаря экспертам Росреестра наша команда смогла усилить работу модерации в отношении предложений о продаже выписок из ЕГРН», - рассказал директор департамента Trust&Safety Авито **Андрей Рыбинцев**.

В результате работы, проводимой Росреестром, с начала 2022 года в ходе проведенной внесудебной и судебной работы прекращено функционирование 74 сайтов-двойников.

2. Как изменить вид разрешенного использования земельного участка?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере оборота земли и недвижимости.

При выборе земельного участка важно уделить внимание виду разрешенного использования (ВРИ), поскольку он определяет, какую деятельность можно вести на данной территории и какие объекты можно размещать. Эксперты Росреестра разъясняют, как изменить или установить ВРИ земельных участков.

Какие бывают ВРИ участка и как они устанавливаются?

Перечень видов разрешенного использования приводится в [Классификаторе](#), утвержденном Росреестром. Среди них:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;

- земельные участки (территории) общего пользования;
- земельные участки общего назначения (ведение огородничества, ведение садоводства);
- земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

На основании Классификатора муниципалитеты [определяют](#) ВРИ для каждой территориальной зоны:

- основные (характеризуют основную деятельность для ведения которой используется земельный участок);
- условно разрешенные (применяются при необходимости расширить способы использования земли);
- вспомогательные (допустимы в качестве дополнительных к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и применяются для уточнения их целевого назначения).

Как узнать текущий ВРИ земельного участка?

Уточнить вид разрешенного использования земельного участка можно несколькими способами:

- Заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на портале «Госуслуг», а также на сайте Федеральной кадастровой палаты Росреестра.
- Воспользоваться онлайн-сервисами «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Для этого потребуется ввести в поисковую строку адрес участка или его кадастровый номер.

Зачем менять/устанавливать ВРИ земельного участка?

Вид разрешенного использования земельного участка необходимо изменить/установить в следующих случаях:

- если вы планируете вести на участке деятельность, не предусмотренную текущим ВРИ;
- если ВРИ земельного участка не установлен.

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Если документ принят уполномоченным органом в вашем населенном пункте, то необходимо подать в орган регистрации прав заявление об изменении ВРИ земельного участка, указав в заявлении ВРИ из тех видов, которые установлены ПЗЗ. При этом существует перечень земель, на которые не распространяется действие градостроительного регламента, а также земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 ГрК РФ).

Как поменять основной ВРИ земельного участка: порядок действий

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Эти правила оформляются в виде документа, который содержит градостроительные регламенты и карты территориального зонирования.

Для начала необходимо уточнить, приняты ли ПЗЗ уполномоченным органом в вашем населенном пункте.

В соответствии с законодательством при наличии утвержденных ПЗЗ правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

Какие документы потребуются для изменения в ЕГРН основного и вспомогательного ВРИ земельного участка?

Для получения услуги необходимо предоставить следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете без одновременной регистрации прав, в котором указывается выбранный вид разрешенного использования;
- документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя;
- документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя заявителя (в случае, если от вашего имени действует представитель).

Куда подать документы для изменения ВРИ земельного участка?

Заявление в орган регистрации прав можно предоставить при личном визите в МФЦ.

Как установить условно разрешенный ВРИ земельного участка?

Чтобы установить условно разрешенный вид использования, требуется получить разрешение. Для этого правообладателю необходимо направить заявление в комиссию, которая создается для изменения ВРИ. Затем будут проведены общественные обсуждения или публичные слушания, по результатам которых будет принято решение – выдать разрешение либо отказать.

В каких случаях нельзя изменить ВРИ участка?

Изменить вид разрешенного использования участка невозможно:

- если договор аренды участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, заключен на торгах;
- арендатору самостоятельно, если участок предоставлен в аренду для определенного вида использования;
- если градостроительным регламентом и ПЗЗ для запрашиваемого вида использования установлены предельные размеры и параметры, не позволяющие вести деятельность согласно данному ВРИ;

- если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду без проведения торгов для производства продукции по импортозамещению.

3. Владислав Жданов назначен главой публично-правовой компании «Роскадастр».

Соответствующее распоряжение о назначении подписал Председатель Правительства **Михаил Мишустин**.

Владислав Леонидович Жданов — выпускник Уральского федерального университета и Дипломатической академии Министерства иностранных дел РФ (диплом с отличием).

Победитель национального конкурса «Лидеры России», выпускник специальной программы Высшей Школы Государственного Управления РАНХиГС.

С 2015 по 2018 год занимал должность вице-президента АК «АЛРОСА» ПАО, с 2016 года — профессор НИУ ВШЭ, с 2019 года по декабрь 2021-го — советник генерального директора ОАО «РЖД».

В декабре 2021 года был назначен директором ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Закон о создании публично-правовой компании «Роскадастр» принят в конце 2021 года. Она будет заниматься внесением в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН) сведений о границах, геодезическими и картографическими работами, созданием государственных топографических карт и топографических планов. Компания также станет оператором информационных систем Росреестра.

4. «Земля для туризма» доступна на публичной кадастровой карте.

Росреестром совместно с ФГБУ «ФКП Росреестра» запущен [ресурс](#) «Земля для туризма» на публичной кадастровой карте (ПКК), который содержит информацию о земельных участках (территориях), возможных для вовлечения в туристскую деятельность. Об этом сообщила заместитель руководителя Росреестра **Татьяна Громова**.

«Проект нацелен на вовлечение в оборот земли для развития сферы туризма и повышения инвестиционной привлекательности регионов. Он позволит людям и представителям бизнес-сообщества эффективно планировать свою деятельность. На публичной кадастровой карте уже представлена информация о 82 земельных участках в 7 пилотных регионах, где могут быть размещены объекты туристического сегмента», - отметила Татьяна Громова.

Ранее Росреестр [заключил соглашения](#) о запуске проекта с Правительствами Республики Алтай, Республики Дагестан, Республики Карелия, Калужской области, Тульской области, Сахалинской области, а также Камчатского края. В этих регионах созданы оперативные штабы по выявлению земельных участков.

По результатам работы определено 115 объектов туристского интереса, из них в Республике Дагестан – 40, в Сахалинской области – 22, в Камчатском крае – 20, в Республике Карелия – 15, в Тульской области – 10, в Республике Алтай – 5, в Калужской области – 3.

*«Если говорить о развитии туристической отрасли, то Республика Дагестан столкнулась со спросом, значительно превышающим предложение, что не может не заинтересовать потенциальных инвесторов. И задача Управления Росреестра по Республике Дагестан сделать все возможное для реализации проекта «Земля для туризма». На сегодня уже определены участки формирования туристско-рекреационных кластеров, совместно с региональными ведомствами ведется сбор информации о земельных участках и ее размещение на ПКК», – сообщил руководитель Управления **Арсен Пирмагомедов**.*

В рамках работы выявлено 100 земельных участков, возможных для вовлечения в туристскую деятельность площадью 1 327,4 га. 23 участка расположены в Калужской области, 22 – в Сахалинской области, 20 – в Республике Дагестан, 12 – в Республике Карелия, 11 участков – в Республике Алтай, 7 – в Камчатском крае, 5 – в Тульской области.

О реализации проекта в Республике Карелия рассказала руководитель регионального Управления Росреестра **Анна Кондратьева**:

«Карелия – уникальный по красоте и достопримечательностям регион, у которого огромный туристический потенциал. Сегодня мы видим всплеск туристического интереса, люди с удовольствием едут в республику. Появился тренд на модульные гостиницы и глэмпинги с возможностью отдыха на природе. Такой вид размещения туристов набирает популярность, не требует, как правило, больших инвестиций и может быть установлен там, где запрещено капитальное строительство. В рамках пилотного проекта в республике выявлено более 754 га земли. Сервис позволяет выбрать земельные участки, подходящие для размещения туристических объектов. Наша задача - привлечь инвесторов».

На ПКК появилась информация о 20 участках в Республике Дагестан, о 28 – в Калужской области, 12 – в Республике Карелия, 10 – в Республике Алтай, 5 – в Тульской области, в Сахалинской области – 4 и Камчатском крае – о 3 участках в каждом регионе соответственно.

5. Услуга по исправлению технической ошибки в данных ЕГРН стала доступна на ЕПГУ.

На Госуслугах стала доступна отправка заявлений в Росреестр на исправление технической ошибки в данных ЕГРН полностью [онлайн](#). В настоящий момент подписать заявление на услугу можно в мобильном приложении «Госключ». Для обладателей электронных подписей, выданных удостоверяющими центрами, подписание заявления будет доступно в ближайшее время.

«До конца года Росреестр совместно с Минцифры выведет на ЕПГУ ключевые государственные услуги для людей и бизнеса. На Госуслугах уже доступны все 18 видов выписок ЕГРН, и услуги по лицензированию. Сейчас мы выводим на ЕПГУ представление сведений Государственного фонда данных по землеустройству, и СРО кадастровых инженеров. Цифровая трансформация ведомства направлена на обеспечение бесшовного доступа для всех категорий граждан. Сегодня с помощью приложения «Госключ» появилась возможность отправки заявлений в Росреестр на исправление технической ошибки в данных ЕГРН онлайн. Следующий шаг – подача документов по этой услуге для обладателей усиленной электронной квалифицированной подписи, выданной иными удостоверяющими центрами», - подчеркнула заместитель руководителя Росреестра, руководитель цифровой трансформации **Елена Мартынова**.

Ранее подача заявлений на исправление технической ошибки об объекте недвижимости была доступна на сайте Росреестра или через МФЦ. Теперь заявители подать заявление на услугу через Единый портал, а получить усиленную электронную подпись прямо в своем смартфоне – через приложение «Госключ» (ссылка на него появится при заполнении заявления). Благодаря бесшовному процессу заявители будут оформлять услугу и получать результат от ведомства значительно быстрее.

«Последнее время услуги электронные услуги Росреестра очень востребованы заявителями. В соответствии с требованиями законодательства заявление об оказании услуг Росреестра должно быть подписано УКЭП. Минцифры России предлагает всем заявителям простой способ подачи заявлений на получение таких госуслуг Росреестра без финансовых затрат от гражданина на получение электронной подписи, а также настройки специальных программ для подписания. Услуги с недвижимостью являются одними из самых востребованных, поэтому очень важно упростить оформление таких сделок и делать их удобными для граждан. Минцифры и Росреестр уже ведут разработку суперсервиса «Мое жилье», который поможет быстро и безопасно проводить сделки с недвижимостью. В том числе в его рамках перечень доступных услуг с мобильной электронной подписью будет расширен», – отметил замглавы Минцифры России **Дмитрий Огурьев**.

Что такое техническая ошибка в ЕГРН?

Это может быть опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН. Например, в техническом плане здания указана одна площадь, а в реестре – другая. В таком случае заявители могут обратиться за услугой «Исправление технической ошибки».

Как получить услугу в настоящий момент?

1. Авторизуйтесь на портале Госуслуг, выберите услугу «Исправление ошибок в ЕГРН».

2. Укажите, в каких сведениях вы хотите исправить техническую ошибку (о праве, в описании объекта и др.).

3. Проверьте ваши личные данные (паспорт, телефон, адрес, телефон) и подтвердите ИНН.

4. Выберите объект недвижимости или укажите его кадастровый номер, если данные не появились автоматически.

5. Укажите, какие сведения нужно исправить.

6. Подпишите заявление с помощью мобильного приложения «Госключ».

После подписания в Госключе заявление автоматически направится в Росреестр, где будет рассмотрено в течение 3 дней. Если после проверки ошибка подтверждается, то ведомство внесет изменения в ЕГРН.

Для получения сертификата УКЭП в Госключе потребуется:

- подтвержденная учетная запись на Госуслугах;
- смартфон с NFC-модулем;
- биометрический загранпаспорт нового поколения (он содержит чип с персональной информацией, позволяющей идентифицировать гражданина).

6. Новосибирский Росреестр ответил на вопросы жителей.

24 августа 2022 года новосибирский Росреестр провел консультации по вопросам оформления недвижимого имущества по нотариальным документам.

Публикуем ответы на вопросы, поступившие в ходе «горячей» телефонной линии.

Вопрос: Можно ли оформить право на недвижимость, полученную по наследству, если на объект наложен арест?

Ответ: На этапе проверки принятых документов специалистами Росреестра обязательно будут сделаны запросы в суд или к судебным приставам-исполнителям о возможности государственной регистрации прав наследника. До получения ответа процесс регистрации будет приостановлен.

Вопрос: В какие сроки будут оформлены документы на недвижимость, полученную по наследству, в Росреестре?

Ответ: При оформлении документов через нотариуса в электронном виде срок регистрации составит один день.

Вопрос: Что делать, если подлинник нотариального договора утерян?

Ответ: Необходимо обратиться к нотариусу, удостоверявшему нотариальный договор, за выдачей его дубликата.

6. Новосибирск увеличил обороты электронной регистрации недвижимости.

В Управление Росреестра по Новосибирской области с начала 2022 года ежемесячно поступает более 40% электронных заявлений для оформления недвижимости. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года объем электроники вырос на 3%.

На 33% увеличилось количество электронных сделок на первичном рынке. Только в июле 2022 года зарегистрировано 80% электронных договоров участия в долевом строительстве, тогда как годом ранее этот показатель не превышал 47%.

На 22% увеличилась электронная ипотека. В июле текущего года доля всех ипотечных сделок в электронном виде составила 67%.

«Достигнутый показатель доли электронных услуг в регионе считаем далеко не пределом, планируем к концу этого года увеличить ее до 45%. Значительно сократились и сроки оказания услуг: больше 75% электронных ипотек новосибирским Росреестром сегодня регистрируется за один день. При этом сохраняется возможность доступа к услугам Росреестра в любом офисе МФЦ вне зависимости от места расположения оформляемого объекта недвижимости», - **резюмировала руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова.**

7. Более 230 гаражей оформили новосибирцы в упрощенном порядке.

Сегодня 1 сентября 2022 года исполнился год с момента вступления в силу Закона о «гаражной амнистии», благодаря которому граждане до 1 сентября 2026 года могут оформить право собственности на гараж и земельный участок под ним в упрощенном порядке.

За первый год действия «гаражной амнистии» в Новосибирской области оформлено **более 230 гаражей.**

Управление Росреестра по Новосибирской области проводит активную работу по информированию населения о возможностях оформления прав на гаражи в упрощенном порядке, специалисты Управления на регулярной основе консультируют граждан в офисах МФЦ.

Жители Новосибирской области могут получить консультацию по «гаражной амнистии» по телефону Управления 8 (383) 330 14 23 или по телефону ведомственного центра телефонного обслуживания 8 800 100 34 34.

Оформить гараж и земельный участок под ним в собственность, узнать подпадает ли гараж под «гаражную амнистию» помогут методические рекомендации, а также ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений «гаражной амнистии».

8. Запрет на микродоли в жилых помещениях вступил в силу.

С 1 сентября 2022 года установлен минимальный размер доли в квартире или доме, которая может принадлежать каждому сосособственнику.

Минимальный размер доли в квартире, которая может быть приобретена в собственность гражданином в результате выдела или распоряжения по сделке, составляет 6 кв.м.

При несоблюдении установленного требования сделка является ничтожной, а при представлении заявителем документов в Росреестр

регистратор примет решение о приостановлении (отказе) государственной регистрации прав.

Установленный запрет не применяется в следующих случаях:

- приватизации жилья;

- наследования;

- сделки с использованием материнского (семейного) капитала, поскольку доли в такой квартире, в силу действующего закона, должны быть выделены всем членам семьи.

Ранее закон не устанавливал минимальный размер доли в квартире, которая может находиться в собственности, что усложняло продажу таких квартир или приводило к бесконечному ее делению на доли. В результате в собственность можно было приобрести два, а то и один квадратный метр. Нередко возникали случаи, когда такая микродоля передавалась в собственность постороннему лицу, что приводило к невыносимым условиям для жизни остальных собственников жилья.

Принятый закон встал на защиту жилищных и имущественных прав проживающих в жилом помещении собственников. Как утверждает заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова**, законодательная инициатива позволит предотвратить злоупотребление недобросовестных сособственников своими правами на жилое помещение и гарантировать конституционное право граждан на жилье.

9. В региональной Кадастровой палате прошла горячая линия о внесении в ЕГРН сведений о территориальных зонах.

Территориальная зона – это область на территории муниципальных образований, в границах которой действуют определенные градостроительные регламенты. По состоянию на 1 сентября 2022 года в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержатся сведения о границах более двух тыс. (2347) территориальных зон Новосибирской области.

14 сентября в региональной Кадастровой палате состоялась горячая линия по вопросам внесения в ЕГРН сведений о территориальных зонах. Специалисты отдела инфраструктуры пространственных данных ответили на вопросы граждан, поступившие в рамках телефонного консультирования.

Кто вносит сведения о территориальных зонах ЕГРН?

Работы по установлению границ территориальных зон инициируют органы государственной власти или органы местного самоуправления. Уполномоченные органы власти в порядке межведомственного информационного взаимодействия направляют в Кадастровую палату необходимые сведения для внесения в ЕГРН.

Документы предоставляются в электронном виде в формате XML и заверяются усиленной электронной подписью подготовившего и направившего их регионального или местного органа власти. При этом

обязательным приложением к документам является графическое описание местоположения границ территориальных зон. Представленные сведения о границах территориальных зон вносятся в ЕГРН в течение 15 рабочих дней с даты поступления документов.

Какие ограничения устанавливаются на использование земельного участка, который попадает в территориальную зону?

Для каждой территориальной зоны органы власти устанавливают вид разрешенного использования (ВРИ) земельных участков. Тот или иной ВРИ определяется исходя из исторически сложившихся условий использования территории, а также исходя из результатов публичных слушаний. Документы градостроительного зонирования регламентируют, какие ВРИ могут быть выбраны правообладателями земельных участков самостоятельно, какие – после получения разрешения, а для каких видов деятельности участки не могут быть использованы.

Использовать участок собственник может только в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель и виду разрешенного использования.

Уточнить ВРИ земельного участка можно, заказав выписку из ЕГРН на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, на портале Госуслуг или с помощью онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты.

10. Индивидуальное жилье становится популярным в Новосибирской области.

Доля индивидуальных жилых домов, построенных и зарегистрированных гражданами в Новосибирской области, от общего количества строящегося в регионе жилья увеличилась с начала года с 22% до 33%.

По данным регионального министерства строительства, в 2022 году введено в эксплуатацию более 1,5 млн кв.м жилья, при этом 43% - это индивидуальное жилищное строительство, спрос на которое в последние месяцы возрастает.

Всего за истекший период 2022 года региональным Росреестром зарегистрировано 4 123 новых индивидуальных жилых домов, построенных гражданами, больше половины из них – 2-этажные дома, почти 40% - 1-этажные, остальные – 3-этажные. В основном это деревянные дома – 55%, 16% домов построено из кирпича. Общая площадь жилых домов малоэтажного строительства составила 641,8 тыс. кв.м.

«Сегодня малоэтажное строительство становится всё более привлекательным, - говорит заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова. – Граждане могут самостоятельно выбрать земельный участок для жилищного строительства – для этих целей Росреестром создан сервис «Земля для стройки», которым можно воспользоваться на Публичной кадастровой карте».

В Новосибирской области земельные участки, свободные для жилищного строительства, находятся в различных районах области, общая площадь таких участков сегодня составляет более 900 га.

11. С помощью сервиса «Земля для стройки» новосибирцы могут выбрать участок для строительства.

В целях вовлечения в оборот неиспользуемых земельных участков, пригодных для жилищного строительства, на базе «Публичной кадастровой карты» работает сервис «Земля для стройки». Сервис наглядно отображает информацию о территориях, имеющих потенциал вовлечения в оборот для жилищного строительства.

По состоянию на 1 сентября 2022 года в Новосибирской области выявлено почти 200 земельных участков и территорий, пригодных для жилищного строительства, общей площадью более 940 га. Земельные участки расположены в Новосибирском, Ордынском, Северном, Черепановском, Карасукском и Искитимском районах, а также в Новосибирске, Бердске и Оби.

Сервис «Земля для стройки» позволяет в режиме онлайн подобрать подходящий земельный участок для индивидуального жилищного строительства и строительства многоквартирных домов. Любой гражданин нашей страны может не выходя из дома или офиса выбрать удобный и подходящий по его запросам земельный участок для жилищного строительства.

Чтобы найти земельный участок, нужно зайти на сайт Публичной кадастровой карты: <https://pkk.rosreestr.ru/>. Слева в меню поиска следует выбрать раздел «Земля для стройки», ввести в поисковую строку комбинацию 54:* и начать поиск. По результатам поиска появится список имеющихся в регионе свободных земельных участков, а также общедоступные сведения о них: адрес, площадь, статус, категория земель, кадастровая стоимость и т.д.

Чтобы выразить заинтересованность в конкретном земельном участке, необходимо направить обращение в уполномоченный орган, нажав на кнопку «Подать обращение» в информационном окне по соответствующему объекту.