

**ПРОТОКОЛ**  
**РАСПИРЕННОГО СОВЕЩАНИЯ С УЧАСТИЕМ КАДАСТРОВЫХ**  
**ИНЖЕНЕРОВ В УПРАВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО**  
**КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

---

---

Нальчик

14 июля 2021 г.

№ ПП/013

Председательствовал  
заместитель руководителя Управления Б.Х. Соблиров

Присутствовали:

От Управления Росреестра по КБР:

1. Калитвенцева С.Е. - помощник руководителя
2. Мишарева Ж.Н.- начальник отдела государственной регистрации объектов недвижимости

От ФФГБУ «ФКП Росреестра» по КБР:

3. Ведренникова Н.В. - начальник отдела инфраструктуры пространственных данных (ИПД)
4. Полиенко А.В.- специалист отдела инфраструктуры пространственных данных (ИПД)
5. Кузьмина В.Е.- специалист отдела инфраструктуры пространственных данных (ИПД)

Приглашенные кадастровые инженеры:

6. Волчков П.В.
7. Ведренников А.Ю.
8. Губашиев А.А.
9. Кадыров Р.С.
- 10.Кертбиева К.Р.
- 11.Шахбазов Г.К.
- 12.Шомахова К.В.

## ПОВЕСТКА ДНЯ

1. О реализации Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. О реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. О реализации Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. О реализации Федерального закона от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иных нормативных актов.

5. Вопросы, обсуждение.

### Решение:

**1.1.** Принять к сведению информацию Б. Х. Соблирова, который открыл совещание и сообщил о введении в действие в 2021 году ряда нормативных актов, касающихся исполнения полномочий в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета.

**1.2.** Принять к сведению следующую информацию Ж. Н. Мишаревой о внесенных изменениях Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

Копию акта из межевого плана могут получить:

- правообладатели, чьи личные подписи стоят в акте, и их представители;
- лица, которым участок перешел в порядке универсального правопреемства.

Сведения из ЕГРН могут бесплатно получить не только сами арбитражные управляющие, но и те, кому они выдали доверенность.

Сведения можно бесплатно получить как об объектах, которые сейчас принадлежат должнику, так и о ранее принадлежавшей ему недвижимости. Никто не вправе передавать третьим лицам за плату выписки из ЕГРН. Запрещено запускать неофициальные сайты и мобильные приложения, с помощью которых можно получать выписки из ЕГРН.

Бумажные документы нужно подавать в одном экземпляре-подлиннике. Его вернут после завершения необходимых процедур с отметкой о сканировании.

Не нужно подавать заявление заново, если суд признал незаконным отказ в регистрации или постановке на кадастровый учет.

Если нотариус засвидетельствовал подлинность подписи на заявлении о кадастровом учете или регистрации прав на недвижимость, он же направляет заявление и приложенные к нему документы на регистрацию. Способ отправки - заказное письмо с уведомлением. Срок - 2 рабочих дня. При этом нотариально удостоверить сделку с объектом недвижимости не нужно.

В закон включили нормы об отказе исправлять ошибку. Управление направляет уведомление. Срок - не позднее 4 рабочих дней с момента получения заявления об исправлении ошибки. Уведомление можно обжаловать через суд.

Тот факт, что истек договор аренды или безвозмездного пользования землей для строительства, не мешает зарегистрировать создаваемый объект незавершенного строительства, если актуально разрешение на строительство.

Если параметры дома поменялись из-за реконструкции или при перепланировке помещений, заявление могут подать:

- лицо, уполномоченное общим собранием собственников;
- лицо, которое провело перепланировку помещений.

Благодаря поправкам на законодательном уровне решен вопрос о том, нужно ли обращаться к нотариусу при отчуждении доли в праве общей собственности на сельхозземли. Теперь в законе установлено: такие сделки не требуют нотариального удостоверения. Не нужно удостоверить у нотариуса изъятие доли в праве общей собственности для публичных нужд.

Чтобы зарегистрировать изменение долей, заявление подают:

- если есть решение суда - один из участников долевой собственности;
- если соглашение об изменении долей удостоверил нотариус - один из участников или нотариус;
- в остальных случаях - все участники, чьи доли меняются.

Если продавец соберет отказы остальных дольщиков от реализации преимущественного права покупки, можно сразу зарегистрировать сделку. Подтверждать, что другие дольщики были извещены о планируемой продаже доли, не нужно.

Изменить вид разрешенного использования объекта может не только собственник, но и иной правообладатель.

Закрепили основания, при наличии которых нельзя изменить вид разрешенного использования. Например, новый вид не предусмотрен на соответствующей территории, нет согласия на условно разрешенный вид использования.

Ранее госрегистратор мог отказать в регистрации сделки, если заявление подано покупателем, а продавец либо ликвидирован, либо исключен из ЕГРЮЛ как недействующее юрлицо. Покупателям приходилось обращаться в суды.

Теперь порядок подачи документов установлен в законе. К заявлению нужно приложить:

- выписку из ЕГРЮЛ, которая подтверждает ликвидацию продавца или его исключение из реестра;
- документы об исполнении сторонами обязательств по договору (документы об оплате, акт приема-передачи и т.п.). Описанный порядок регистрации возможен, только если в ЕГРН была ранее включена запись о праве собственности продавца на объект.

Ранее в законе не было положений о том, как органы регистрации прав должны исполнять судебные решения, которые предписывают провести кадастровый учет. Теперь этот пробел устранен.

Например, не нужно представлять вместе с судебным решением межевой, технической планы или акт обследования, если в судебном решении:

- есть основные сведения об объекте, которые нужны для внесения информации в ЕГРН, включая координаты характерных точек;
- эти сведения методически верны.

Кроме того, урегулирован порядок действий и определен круг заявителей в случае вынесения судебных решений:

- о сносе или реконструкции самовольной постройки;
- признании объекта недвижимости или зарегистрированного права отсутствующими;
- признании объекта движимым имуществом;

Установлено 5 рабочих дней государственному регистратору для того, чтобы по заявлению собственника или его представителя внести в ЕГРН или изменить наименование здания, сооружения, помещения.

Есть особенности:

- наименование здания или сооружения должно соответствовать наименованию в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (для объектов культурного наследия - наименованию в соответствующем реестре);
- изменение наименования не должно быть связано с реконструкцией, перепланировкой, переустройством, изменением назначения объекта.

При внесении в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования объекта можно одновременно исключить его наименование из реестра.

Для постановки на кадастровый учет арендованной части здания не нужен технический план, если:

- в ЕГРН есть сведения обо всех помещениях в этом здании;
- арендованная часть представляет собой одно или несколько помещений, у которых есть общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении) и которые расположены в пределах одного или нескольких этажей.

В остальных случаях при регистрации аренды части здания, а также части земельного участка нужны межевой, технический планы в отношении этих частей. Если их не представить, на кадастровый учет арендованную недвижимость не поставят. Договор аренды регистрируют как обременение соответствующего объекта недвижимости.

Также закреплено, что при аренде части здания или земельного участка объект в целом с кадастрового учета не снимают.

Если право собственности на все здание не зарегистрировано, но до 1 января 2017 года оно было поставлено на кадастровый учет, то заявление об учете всех помещений в нем могут подать:

- застройщик;
- лицо, которое уполномочили собственники помещений или машино-мест, участники долевого строительства (иные лица, у которых возникают права на помещения или машино-места в здании).

Кроме заявления нужен технический план здания, в котором есть необходимые сведения. Если часть земельного участка поставили на кадастровый учет до 1 января 2013 года в связи с наличием на ней здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, то по заявлению собственника участка эту часть можно снять с учета. Условие - в ЕГРН не должно быть указано, что на участке есть указанные объекты недвижимости.

Владельцу такого объекта (если права на объект не зарегистрированы - собственнику земельного участка) достаточно подать заявление. Всю необходимую техническую информацию орган регистрации прав запросит самостоятельно.

К способам изменить статус временного земельного участка добавили регистрацию безвозмездного пользования. Временные части земельных участков, которые были поставлены на учет в связи с возникновением на них объектов недвижимости, могут снять с учета:

- по решению органов регистрации прав, если прошло 5 лет с момента постановки на кадастровый учет таких частей;
- в любое время по заявлению правообладателей земельных участков;
- в любое время по заявлению лиц, в пользу которых установлены ограничения прав или обременения на объекты недвижимости.

С 1 января 2023 года органы госвласти и муниципалитеты обязаны запрашивать сведения из ЕГРН только в электронной форме.

1.3. Принять к сведению информацию Б. Х. Соблирова, который сообщил, что в случае подачи документов на государственную регистрацию прав самостоятельно или от имени доверенного лица необходимо указывать уникальный идентификационный номер. Если оплатить госпошину, но не приложить к заявлению документ об оплате, срок рассмотрения заявления начнет течь с того момента, когда сотрудники Управления увидят данные о платеже в информационной системе.

2.1. Принять к сведению информацию Ж. Н. Мишаревой о нормативном регулировании Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части выявления правообладателей:

Порядок осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, утверждены формы акта осмотра (приказ Росреестра от 28.04.2021 № П/0179)

Формы заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав и требования к их заполнению, а также порядок заполнения выписок из ЕГРН (приказ Росреестра от 20.04.2021 № П/0167)

Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241)

В соответствии со статьей 5 Закона о выявлении в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о госрегистрации) внесены изменения.

Так, часть 5 статьи 8 дополнена пунктом 25, в соответствии с которым в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости будут вноситься дополнительные сведения об указанных в документе правах на ранее учтенный объект недвижимости, а также о выявленном правообладателе данного объекта недвижимости в объеме, определенном Законом о госрегистрации, в случае, если правоустанавливающие документы на данный объект недвижимости были оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) и указанные права не были зарегистрированы в ЕГРН.

Часть 3 статьи 69 дополнена положениями о том, что государственная регистрация прав на ранее учтенные объекты недвижимости также является обязательной при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в ЕГРН в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился правообладатель объекта недвижимости. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости;

часть 8 статьи 69 дополнена пунктом 5, содержащим дополнительное основание для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости.

Кроме того, Закон о госрегистрации дополнен статьей 69.1, в соответствии с которой органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления (далее - уполномоченные органы) наделяются полномочиями по:

проведению мероприятий по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые в соответствии со статьей 69 Закона о госрегистрации считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;

проведению мероприятий по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН;

подготовке проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости;

взаимодействию с лицом, выявленным в порядке, предусмотренном Законом о госрегистрации, в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости;

принятию решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости;

направлению в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости.

Кроме того, устанавливается, что в случае, если ранее учтенным объектом недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН является объект прекративший свое существование, уполномоченный орган обязан обратиться Росреестр с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого

объекта недвижимости. При этом подготовка и представление в Росреестр акта обследования не требуется, снятие с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости осуществляется на основании заявления уполномоченного органа с приложением акта осмотра такого объекта недвижимости.

Также, уполномоченные органы вправе обеспечить выполнение комплексных кадастровых работ в целях уточнения границ земельных участков, как ранее учтенных и в дальнейшем могут обращаться без доверенности от имени правообладателей таких земельных участков в Росреестр с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ таких земельных участков.

**3.1.** Принять к сведению информацию Ж. Н. Мишаревой, которая сообщила следующую информацию по реализации Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

У граждан будет 5 лет на то, чтобы бесплатно получить в собственность публичную землю под гаражом. По общему правилу речь идет об объектах капитального строительства, которые возведены до 30 декабря 2004 года.

Чтобы применить амнистию, у физлица должно быть право пользоваться участком. Например, земля передана ему какой-либо организацией, распределена гаражным кооперативом.

«Гаражная амнистия» распространяется на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие ГрК РФ (30.12.2004). Речь идет как об объектах капитального строительства, так и о гаражах некапитального типа, которые находятся в гаражно-строительных кооперативах и гаражных товариществах. Сооружения должны быть одноэтажными, без жилых помещений. Земля, на которой расположен гараж, должна быть государственной или муниципальной.

Не попадают под «гаражную амнистию» самовольные постройки и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах, а также гаражи, возведенные после вступления в силу ГрК РФ.

Воспользоваться «гаражной амнистией» смогут граждане - владельцы гаражей, возведенных до вступления в силу ГрК РФ; их наследники; граждане, которые приобрели гаражи, возведенные до вступления в силу ГрК РФ, по соглашению у лица, подпадающего под «гаражную амнистию».

Для того чтобы воспользоваться «гаражной амнистией», гражданину необходимо обратиться в соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении (а при необходимости и образовании) участка под существующим гаражом с приложением любого документа, который подтверждает факт владения гаражом.

Законом устанавливается перечень таких документов. Например, длительное добросовестное использование, ранее полученное решение о



распределении гаража, ранее полученные документы технической инвентаризации и другое. Регионы вправе утверждать дополнительные перечни документов, которые позволят приобрести право на землю под гаражом.

Уполномоченный орган в случае принятия положительного решения самостоятельно направляет в Росреестр необходимые документы. При этом одновременно регистрируются права гражданина как на гараж, так и на земельный участок, на котором он расположен.

Также Законом решается вопрос предоставления права гражданам, в том числе инвалидам, на использование земельных участков для размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями. Для этого органы местного самоуправления должны будут утвердить схему размещения таких гаражных объектов. Для инвалидов услуга будет бесплатна.

В Законе также предусмотрена норма, наделяющая региональные власти и муниципалитеты полномочиями по обеспечению выполнения кадастровых работ и комплексных кадастровых работ в отношении объектов, попадающих под «гаражную амнистию». Это позволит снизить финансовую нагрузку на население.

Управлением направлены письма в высшие органы государственной власти по части субсидирования расходов льготных категорий населения, а также установления на региональном уровне в рамках реализации гаражной амнистии стоимости кадастровых работ. Закон о гаражной амнистии имеет социальную направленность, поэтому необходимо принять к сведению о необходимости снижения тарифов на кадастровые работы.

Согласно Информации Росреестра от 15.06.2021 «Гаражная амнистия». Ознакомиться с методическими рекомендациями можно на <https://rosreestr.gov.ru>.

**4.1.** Принять к сведению информацию Ж. Н. Мишаревой, которая сообщила о реализации Федерального закона от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» следующую информацию:

Росреестр принимал участие в подготовке закона в рамках указания Президента. Целью было обеспечить полноценную реализацию «дачной амнистии» и снять административные барьеры для оформления прав граждан на объекты в границах приаэродромной территории. Это объекты, расположенные на земельных участках для личного подсобного хозяйства, ведения садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд.

В настоящее время, если приаэродромная территория не установлена в составе всех семи подзон, строительство любого объекта вблизи аэродрома осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения и согласования Росавиации. Если объекты построены без указанных согласований, то они фактически признаются самовольными и их могут снести.

Принятый закон установил новые правила использования земельных участков в границах приаэродромных территорий. Так если планируется построить жилой дом на территории, которая еще не установлена как приаэродромная, то получать санитарно-эпидемиологическое заключение и согласование Росавиации не нужно. В то же время проводить работы следует в соответствии с градостроительным регламентом и целевым назначением земельных участков.

Установлена приаэродромная территория или нет, а также дату принятия решения о ее установлении, граждане могут уточнить в Росавиации. Кроме того, в Росреестре можно получить выписку об объекте недвижимости, которая покажет, расположен ли земельный участок в границах приаэродромной территории. Также с такими сведениями можно ознакомиться, запросив выписку из ИСОГД у органа местного самоуправления, в пределах которого располагается земельный участок, или посмотреть эту информацию в правилах землепользования и застройки, которые размещаются на официальных сайтах муниципалитетов.

В случае если приаэродромная территория уже установлена, использовать такие земельные участки и расположенные на них объекты можно только с учетом установленных ограничений, которые содержатся в решении об ее установлении. Сведения об ограничениях в такой зоне также подлежат внесению в ЕГРН. При этом снос таких объектов не допускается, если они были построены до установления приаэродромной территории. То есть если дом расположен на территории, которая установлена как приаэродромная, но построен он был до того, как территория получила такой статус, снести его не смогут по закону.

Законом установлено, что государственная регистрация прав на объекты «бытовой недвижимости» возможна, если такие объекты были построены до установления приаэродромной территории.

#### **4.2. Принять к сведению следующую информацию Ж. Н. Мишаревой:**

1 июля 2021 вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены в том числе следующие изменения: статья 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» дополнена частью 5.1, согласно которой наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа, избрание залога в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в отношении

земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок;

при этом запись о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия или о залоге погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на последний объект долевого строительства в данном многоквартирном доме;

пункт 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), соответственно, дополнен словами «за исключением случаев, установленных федеральными законами».

#### 4.3. Принять к сведению следующую информацию Ж. Н. Мишаревой:

Принят Федеральный закон от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступает в силу 01.09.2021, за исключением положений, указанных в его статье 7), согласно которому с 12.07.2021:

различие данных об указанной в техническом плане протяженности линейного объекта не более чем на пять процентов по отношению к данным о его протяженности, указанным в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не будет являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК);

исключена необходимость представления в качестве приложения к техническому плану объекта капитального строительства проектной документации (копий такой документации) (статья 24 Закона № 218-ФЗ); осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет приостанавливаться по решению государственного регистратора прав в случае, если в результате строительства или реконструкции протяженность линейного объекта (при условии, что основной характеристикой такого объекта является протяженность), указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, техническом плане, будет отличаться от протяженности, указанной в разрешении на строительство, более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство (пункт 61.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ);

при подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», сведения о таком объекте могут быть указаны в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 ГрК. В этом случае несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не должно являться препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 6 статьи 71 Закона № 218-ФЗ).

**5.1.** Принять к сведению информацию Б.Х.Соблирова, который поздравил кадастровых инженеров с наступающим профессиональным праздником Днем кадастрового инженера. В рамках проводимой Росреестром «недели кадастровых инженеров» отметить благодарностью кадастрового инженера Волчкова Павла Викторовича за проявленную активность в обсуждении при рассмотрении вопросов по разъяснению нового в законодательстве, а также за участие в качестве эксперта по кадастровому учету в деятельности апелляционной комиссии по обжалованию решений о государственном кадастровом учете.

Заместитель руководителя



Б. Х. Соблиров