



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

Новости законодательства

1. Распоряжение Правительства РФ от 19.01.2021 № 48-р «Об утверждении Плана мероприятий («дорожная карта») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата».

Апартаменты, документы и госзакупки: как планируют улучшить деловой климат в строительстве.

Правительство опубликовало новый план мероприятий по улучшению делового климата в строительстве. Рассмотрим самые интересные аспекты.

В апреле собираются сократить сроки проектирования некоторых объектов капстроительства.

В июле сенаторы могут одобрить поправки:

- о рабочей документации на объекты капстроительства. Определят, что в нее нужно включать, как ее подготавливать и изменять;

- о типовой проектной документации повторного использования. Изменения позволят снизить стоимость проектирования и строительства;

- о выездном приеме документов для кадастрового учета новой недвижимости и госрегистрации прав на нее;

- о допуске к госзакупкам работ по строительству в форме конкурса только тех подрядчиков, у кого есть опыт выполнения аналогичных работ;

- о госзакупках работ по строительству технически сложных и уникальных объектов по методу «открытой книги». Он состоит в том, что на этапе заключения контракта не определяют конкретные технологические решения, объем, виды и сроки работ, названных в проектной документации, а также их точную стоимость и твердую цену контракта;

- об усилении антидемпинговых мер при госзакупках из-за изменения требований к обеспечению контракта. Снизят риски победы на торгах подрядчика, неспособного качественно и вовремя исполнить обязательства;

- об упрощении доступа операторов связи к инфраструктуре многоквартирных домов.

В ноябре Совет Федерации может поддержать поправки об электронных аукционах по продаже публичной земли и по заключению договоров аренды этой недвижимости. В частности, хотят сократить сроки передачи участков для строительства.

В декабре ждут одобрения закона о статусе апартаментов и возможности зарегистрироваться в них по месту жительства.

В июне 2022 года сенаторы могут согласиться ввести цифровые паспорта объектов капстроительства.

2. Приказ Минтранса России от 10.08.2020 № 297 «Об утверждении Порядка подачи и рассмотрения заявления об установлении публичного сервитута в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных

автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации, а также требований к составу документов, прилагаемых к заявлению об установлении такого публичного сервитута, и требований к содержанию решения об установлении такого публичного сервитута» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.02.2021 № 62319).

С 13 февраля просить о сервитуте для прокладки коммуникаций около дорог нужно по новым правилам.

Заявление о публичном сервитуте на землю в границах полос отвода автодорог (кроме частных), например для прокладки инженерных коммуникаций, разрешат подавать в электронном виде. Утвердили и новый рекомендуемый образец этого документа. Изменения вступают в силу 13 февраля.

Сведения о планируемых границах сервитута можно будет подготовить также в электронном виде. Однако если заявление подать на бумаге, то таким же образом нужно представить и эту информацию.

Помимо прочего к заявлению потребуется приложить копии документов о праве на инженерную коммуникацию. Это касается случаев, когда сервитут нужен для ее переноса, переустройства или эксплуатации, а право не зарегистрировали. Сейчас такие копии не прилагают.

Уполномоченный орган примет заявление к рассмотрению в течение 5 рабочих дней с момента его регистрации. Сейчас срок на 2 дня меньше.

Решение установить сервитут оформят в течение 15 рабочих дней с даты регистрации заявления. Сейчас это делают максимум за 10 рабочих дней.

3. Проект Федерального закона № 1076374-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о «гаражной амнистии») (текст к третьему чтению).

Законопроект о «гаражной амнистии» подготовлен к третьему чтению.

Предусматривается, что до 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в частности, если земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях), либо иным образом выделен ему, либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям.

Определяется перечень документов, необходимых для приобретения гражданами земельных участков, расположенных под такими объектами гаражного назначения.

Уточняется, что инвалиды имеют внеочередное право на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства гаражей вблизи места жительства инвалидов или на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.

Государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ, и который предоставлен гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такого гаража (в случае если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой гараж, которые осуществляются по заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок.

В порядке, установленном законопроектом, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику гражданина. Также земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства, может быть предоставлен гражданину, приобретшему такой гараж по соглашению от первоначального владельца.

Вступление в силу поправок запланировано с 1 сентября 2021 года.

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

**1. Информационное письмо Росреестра от 15.02.2021 № 14-02039/21@
«О рассмотрении обращения».**

В Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрено письмо.

1. Исходя из анализа положений части 1 статьи 43, пункта 31 части 1 статьи 26, частей 8, 10 статьи 22, части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), уточнение местоположения границ земельного участка допускается в случаях:

отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка;

по решению суда.

Если изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ, осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается (пункт 31 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, в случае, если в ЕГРН содержатся сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, определенные в системе координат, отличной от системы координат, в соответствии с которой осуществляется ведение ЕГРН (вне зависимости от периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта недвижимости), такие границы считаются не соответствующими требованиям, установленным на основании Закона № 218-ФЗ, и в отношении таких земельных участков возможно выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ.

Частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ установлено, что воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом № 218-ФЗ (реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного

регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки; исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Согласно пункту 13 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее - Требования), в случае, если в ходе кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки в состав межевого плана включается раздел «Заключение кадастрового инженера», в котором приводится обоснование наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка и обоснование уточненного в связи с исправлением такой ошибки местоположения границ земельного участка.

В качестве обоснования наличия ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» должна быть приведена информация, подтверждающая несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, документам, являющимся согласно части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ и пункту 70 Требований основанием для определения их местоположения при уточнении, а в случае отсутствия таких документов должно быть приведено обоснование несоответствия местоположения таких границ границам земельного участка, существующим на местности 15 и более лет, в том числе должна быть приведена информация об объектах искусственного происхождения, которыми закреплены на местности фактические границы земельного участка, из каких источников получена информация о том, что они существуют на местности 15 и более лет, при этом указание, например, на то, что подобная информация получена «со слов заказчика» не является достаточным обоснованием.

При этом отмечаем, что часть 1 статьи 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) предусматривает при наличии вины ответственность кадастрового инженера за несоблюдение требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Дополнительно сообщаем, что проектом федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации» (принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в

первом чтении 21.07.2020) планируется статью 61 Закона № 218-ФЗ дополнить частью 7.5 следующего содержания:

«7.5. В случае, если органом регистрации прав в сведениях Единого государственного реестра недвижимости выявлена реестровая ошибка, связанная с использованием системы координат, отличной от местной системы координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении кадастрового округа (далее - иная система координат), орган регистрации прав при наличии у него параметров перехода (ключей) от иной системы координат к местной системе координат вправе без предварительного извещения заинтересованных лиц осуществить пересчет координат характерных точек всех границ (включая границы земельных участков, контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и границы объектов, сведения о которых внесены в реестр границ), сведения о местоположении которых представлены в Едином государственном реестре недвижимости в иной системе координат, в местную систему координат и внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости в части местоположения таких границ, а в отношении земельных участков - также в части их площади. Значение вычисленной в связи с таким пересчетом площади земельного участка может отличаться от первоначального значения площади не более чем на величину погрешности определения площади земельного участка, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости.»

2. Федеральным законом от 17.06.2019 № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (вступил в силу с 16.09.2019) внесены изменения в том числе в часть 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, согласно которым проект межевания территории исключен из перечня оснований для определения местоположения границ земельных участков при их уточнении. В связи с этим положения Требований должны применяться только в части, не противоречащей Закону № 218-ФЗ.

В настоящее время Росреестром ведется работа по переизданию в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.2020 № 131 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» Требований.

3. Исходя из положений части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, внесение в ЕГРН сведений о категории земель осуществляется на основании принятого органом государственной власти или органом местного самоуправления решения (акта) об отнесении земельного участка к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории в другую.

Согласно пункту 50 Требований сведения о категории земель образуемого земельного участка в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана должны соответствовать сведениям ЕГРН о категории земель исходного земельного участка; сведения о категории земель земельного участка, образуемого из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель, указываются при наличии документа,

подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность данного земельного участка к определенной категории земель (копия такого документа включается в состав приложения к межевому плану).

Принимая во внимание положения статей 11.10, 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - Схема), являющиеся основанием для государственного кадастрового учета в том числе земельного участка, образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена, содержат информацию о категории земель, к которой относится испрашиваемый земельный участок, полагаем, что в комментируемом случае сведения о категории земель образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или решения об утверждении Схемы.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) проект межевания территории включает в себя сведения в том числе о виде разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГрК.

Согласно пункту 51 Требований:

вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

в таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования указываются в графе «3» строки «4» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана на основании в том числе решения об утверждении проекта межевания территории.

Таким образом, сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков указываются в межевом плане на основании проекта межевания территории, если такой вид разрешенного использования определяется, устанавливается или изменяется проектом межевания территории.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Ю.В.КУНИЦЫНА

2. Приказ Росреестра от 25.12.2020 №П/0489 «О порядке взимания и размерах платы за подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ПРИКАЗ

Москва

25 декабря 2020г.

№П/0489



О порядке взимания и размерах платы за подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

В соответствии с пунктом 11 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2016, № 27, ст. 4294), пунктом 1 и подпунктом 5.26(7.7) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052; 2020, № 7, ст. 855), п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

Порядок взимания платы за подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

Размеры платы за подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу с даты вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 14 января 2015 г. № 6 «О порядке взимания и размерах платы за возможность подготовки схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (зарегистрирован Минюстом России 12 февраля 2015 г., регистрационный № 35988).

Руководитель



О.А. Скуфинский

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии
от « 25 » декабря 2020 г. № П/0489

ПОРЯДОК
взимания платы за подготовку схемы расположения земельного
участка или земельных участков на кадастровом плане территории
в форме электронного документа с использованием официального
сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии в информационно-телекоммуникационной
сети «Интернет»

1. Настоящий Порядок устанавливает правила взимания платы за подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – схема расположения земельного участка) в форме электронного документа с использованием официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее соответственно – плата, официальный сайт).

2. Возможность подготовки схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта обеспечивается Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

3. Росреестр не позднее рабочего дня, следующего за днем обращения, направляет заявителю сообщение с указанием уникального идентификатора платежа для осуществления оплаты за подготовку схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта.

4. Банковские реквизиты для перечисления платежа размещаются на официальном сайте.

5. Перечисление платежа производится с обязательным указанием в распоряжении о переводе денежных средств уникального идентификатора платежа, предоставленного Росреестром.

6. Внесение платы должно быть осуществлено не позднее одного месяца с даты получения уникального идентификатора платежа.

7. Росреестр обеспечивает возможность подготовки схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с момента зачисления платы по указанным на официальном сайте банковским реквизитам.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к приказу Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии
от « 25 » декабря 2020 г. № 11/0489

**Размеры платы за подготовку схемы расположения
земельного участка или земельных участков на кадастровом
плане территории в форме электронного документа
с использованием официального сайта Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»**

Заявитель <*>	Размер платы, руб.
физические лица	100
юридические лица	200

<*> За исключением заявителей, обладающих в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 22.12.2020), иными федеральными законами правом на подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» без взимания платы.

3. Приказ Росреестра от 13.01.2021 №П/0004 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения».

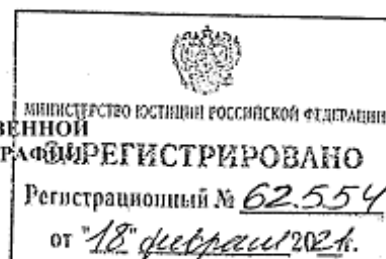


ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ПРИКАЗ

Москва

13 ЯНВАРЯ 2021



№ П/0004

Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2018, № 32, ст. 5134), пунктом 1 и подпунктом 5.26(7) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052; 2020, № 7, ст. 855), **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить требования к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу с даты вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа

Минэкономразвития России от 10 октября 2018 г. № 541 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения» (зарегистрирован Минюстом России 6 ноября 2018 г., регистрационный № 52612).

Руководитель



О.А. Скуфинский

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
от « 15 » ЯНВАРЯ 2021 г. № 1/00/004

ТРЕБОВАНИЯ

к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения

1. Графическое описание местоположения границ публичного сервитута (далее – графическое описание) составляется с использованием сведений кадастровых планов территорий, единой электронной картографической основы и иных материалов, содержащихся в государственных фондах пространственных данных (далее – картографическая основа), а также данных, полученных по результатам работ по определению местоположения границ публичного сервитута в соответствии с законодательством Российской Федерации, и состоит из схемы расположения границ публичного сервитута (далее – схема расположения) и описания границ публичного сервитута, содержащего координаты характерных точек границ публичного сервитута (далее соответственно – описание границ, характерные точки).

Графическое описание не должно содержать сведений, составляющих государственную тайну.

2. Схема расположения формируется в виде файла в формате PDF в полноцветном режиме с разрешением не менее 300 dpi в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения характерных точек.

3. Схема расположения оформляется в виде, совмещенном с картографической основой.

На схеме расположения указываются:

проектные границы публичного сервитута и характерные точки;

установленные границы административно-территориальных образований (в случае если границы публичного сервитута пересекают границы административно-территориальных образований);

проектное местоположение инженерного сооружения (в случае если публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в целях размещения инженерного сооружения);

границы и кадастровые номера земельных участков (при их наличии), в отношении которых испрашивается публичный сервитут;

используемые условные знаки и обозначения;

масштаб.

4. При невозможности отображения в масштабе схемы расположения отдельных характерных точек допускается отображать их местоположение в виде выносок в отдельных файлах при условии соблюдения настоящих требований.

5. Описание границ формируется в виде файла в формате XML, созданного с использованием XML-схем, обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

6. В описании границ должны быть указаны:

а) местоположение публичного сервитута (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, а также населенный пункт (в случае установления публичного сервитута в границах населенного пункта));

б) система координат, используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с указанием зоны (зон) картографической проекции, в которой определены координаты характерных точек;

в) метод(ы) определения координат и средняя квадратическая погрешность положения характерных точек (Mt) в метрах;

г) перечень характерных точек (обозначение и значения координат характерных точек в метрах с округлением до 0,01 метра).

7. В зависимости от примененных при подготовке описания границ методов определения координат характерных точек в описании границ указываются:

геодезический метод;

метод спутниковых геодезических измерений (определений);

фотограмметрический метод;

картометрический метод;

аналитический метод.

8. Для обозначения характерных точек используются арабские цифры. Для всех характерных точек применяется сквозная нумерация. Перечень характерных точек должен завершаться обозначением начальной точки.

9. Координаты характерных точек определяются с точностью не ниже точности картографической основы Единого государственного реестра недвижимости наиболее крупного масштаба, созданной на территорию кадастрового квартала, в котором расположен публичный сервитут.

10. Схемы, используемые для формирования файлов описания границ в формате XML (XML-схемы), признаются введенными в действие со дня их размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих требования к подготовке описания границ, Росреестр изменяет XML-схему, обеспечивая при этом возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

11. В случае уточнения местоположения границ публичного сервитута в связи с реконструкцией инженерного сооружения, влекущей изменение

исключительно местоположения такого инженерного сооружения, в описании границ также указывается реестровый номер публичного сервитута, присвоенный при внесении сведений о публичном сервитуте в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости.

В указанном случае при предоставлении графического описания в Росреестр с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости изменений в части уточнения границ публичного сервитута графическое описание должно быть заверено усиленной квалифицированной электронной подписью лица, являющегося обладателем публичного сервитута (его представителя).

4. Информационное письмо Управления Росреестра по Новосибирской области от 24.03.2021 №01-01-26-115/21 о вступлении в силу 23.03.2021 Федерального закона от 22.12.2020 №445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения и дополнения в Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

I. Законом № 445-ФЗ в Закон № 221-ФЗ внесены следующие изменения.

1. Установлена возможность финансирования выполнения комплексных кадастровых работ за счет средств физических или юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ.

Статья 42.2 Закона № 221-ФЗ изложена в новой редакции.

«1. Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется:

1) за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета (далее - за счет бюджетных средств);

2) за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ (далее - за счет внебюджетных средств).

2. Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение выполнения комплексных кадастровых работ устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Требования к формированию, предоставлению и распределению субсидий из бюджета субъекта Российской Федерации местным бюджетам устанавливаются нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Распределение субсидий местным бюджетам из бюджета субъекта Российской Федерации между бюджетами муниципальных образований утверждается законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период.

4. Заказчиком комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет бюджетных средств, является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа либо уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

5. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного

самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа в случае принятия решения о выполнении комплексных кадастровых работ за счет бюджетных средств не позднее пяти рабочих дней после принятия данного решения размещают на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии официального сайта), в печатных средствах массовой информации и сетевых изданиях, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации или муниципальных правовых актов, информационное сообщение о планируемом выполнении комплексных кадастровых работ. Такое информационное сообщение должно содержать перечень кадастровых кварталов, в границах которых предполагается выполнение комплексных кадастровых работ, планируемые сроки выполнения и источники финансирования указанных работ. Информационное сообщение должно быть доступно для прочтения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение не менее чем тридцать дней со дня его размещения.

6. Заказчиками комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, являются правообладатели объектов недвижимости, за счет средств которых осуществляется выполнение таких работ в отношении принадлежащих им объектов недвижимости, расположенных на указанных в части 1 статьи 42.11 настоящего Федерального закона территориях. От имени заказчиков вправе выступать лицо, действующее в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона, а также представитель:

1) правообладателей садовых, огородных земельных участков и (или) находящихся на таких участках объектов недвижимости, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, уполномоченный решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества;

2) правообладателей гаражей и (или) земельных участков, на которых они расположены, уполномоченный решением общего собрания членов гаражного кооператива, объединяющего таких правообладателей;

3) участников иного гражданско-правового сообщества, являющихся правообладателями объектов недвижимости, если таким правообладателям принадлежат земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, указанные в части 1 статьи 42.1 настоящего Федерального закона и расположенные в границах территории, составляющей единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность смежных элементов планировочной структуры на территории одного муниципального образования, уполномоченный решением общего

собрания участников данного гражданско-правового сообщества (в случаях, не указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части)»).

Таким образом, статьей 42.2 Закона № 221-ФЗ установлено, что

✓ заказчиками комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, являются правообладатели объектов недвижимости, за счет средств которых осуществляется выполнение таких работ в отношении принадлежащих им объектов недвижимости

✓ заказчиком комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет бюджетных средств, является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа либо уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта РФ.

В соответствии с указанной статьей внесены изменения в часть 4.1 статьи 42.1, часть 3, 4.1 статьи 42.6, пункт 3 части 1 статьи 42.7, часть 1, пункт 3 части 2, часть 3, 8, 9, 19 статьи 42.10 Закона № 221-ФЗ.

2. В связи с появлением возможности финансирования выполнения комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств статья 42.3 Закона № 221-ФЗ дополнена новым основанием выполнения комплексных кадастровых работ (на основании договора подряда).

Статья 42.3 Закона № 221-ФЗ изложена в следующей редакции:

«1. Комплексные кадастровые работы, финансируемые за счет бюджетных средств, выполняются на основании государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, заключаемого заказчиком таких работ в порядке, установленном Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

2. Комплексные кадастровые работы, финансируемые за счет внебюджетных средств, выполняются на основании договора подряда на выполнение комплексных кадастровых работ, заключаемого заказчиками таких работ в соответствии с требованиями гражданского законодательства и требованиями, установленными статьями 42.2, 42.6 и 42.7 настоящего Федерального закона для указанного договора, с учетом особенностей, установленных статьями 42.1 и 42.11 настоящего Федерального закона.

3. Комплексные кадастровые работы выполняются кадастровым инженером (далее также - исполнитель комплексных кадастровых работ), являющимся:

1) работником юридического лица, указанного в статье 33 настоящего Федерального закона, с которым заказчиком (заказчиками) комплексных кадастровых работ заключен указанный в части 1 или 2 настоящей статьи контракт или договор, на основании которых будут выполняться такие работы;

2) индивидуальным предпринимателем, указанным в статье 32 настоящего Федерального закона, с которым заказчиком (заказчиками) комплексных кадастровых работ заключен указанный в части 1 или 2 настоящей статьи контракт или договор, на основании которых будут выполняться такие работы».

3. Добавлены нормы об утверждении карты-плана территории.

В частности, статья 42.6 Закона №221-ФЗ дополнена частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. Карта-план территории утверждается:

1) органом местного самоуправления либо исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, являющимся заказчиком комплексных кадастровых работ, в случае, если выполнение таких работ финансируется за счет бюджетных средств;

2) уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа либо органом исполнительной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, на территории которого выполнялись такие работы, в случае, если выполнение таких работ финансируется за счет внебюджетных средств».

Пункт 3 части 1 статьи 42.6 Закона №221-ФЗ изложен в новой редакции, согласно которой при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется «утверждение карты-плана территории органом, уполномоченным на утверждение карты-плана территории».

4. Расширен перечень работ, осуществляемых кадастровым инженером в рамках выполнения комплексных кадастровых работ.

Часть 2 статьи 42.6 Закона №221-ФЗ дополнена пунктом 5.1 следующего содержания:

«2. При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель комплексных кадастровых работ:

5.1) представляет в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, сведения об указанных в части 4.1 статьи 42.1 настоящего Федерального закона выявленных объектах, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, и (или) предусмотренную частью 4 статьи 42.8 настоящего Федерального закона информацию о границах фактического использования земельных участков в случае, если сведения о таких границах не могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и для указанной цели требуется образование нового земельного участка в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке, при наличии таких сведений и (или) информации».

Также указанная статья дополнена частью 7.1, которая устанавливает, что «заказчик комплексных кадастровых работ в случае выполнения комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет бюджетных средств, после рассмотрения проекта карты-плана территории направляет его в согласительную комиссию».

Кроме того, в часть 8 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ были внесены соответствующие изменения, согласно которым «орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, после рассмотрения проекта карты-плана территории, представленного согласительной комиссией, утверждает карту-план территории и в срок не более трех рабочих дней со дня утверждения направляет ее в орган регистрации прав в порядке, установленном частью 3 статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с частью 8 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ были внесены изменения в часть 3 статьи 19 Закона №218-ФЗ относительно срока направления заявления о государственном кадастровом учете и карты-плана территории:

«Органы государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на утверждение карты-плана территории, в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и карту-план территории посредством отправления в электронной форме».

5. Определены особенности выполнения комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств.

Глава 4.1 Закона №221-ФЗ дополнена статьей 42.11 следующего содержания:

«1. Комплексные кадастровые работы, финансируемые за счет внебюджетных средств, могут быть выполнены независимо от кадастрового деления:

1) в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

2) в границах территории, используемой членами гаражного кооператива, объединяющего правообладателей гаражей и (или) земельных участков, занятых такими гаражами, расположенных в границах этой территории;

3) в границах расположенного на территории одного муниципального образования единого, неразрывного элемента планировочной структуры или совокупности смежных элементов планировочной структуры, на территории которого (которых) расположены принадлежащие участникам иного, не указанного в пунктах 1 и 2 настоящей части гражданско-правового сообщества, в том числе членам товарищества собственников недвижимости,

здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и (или) земельные участки, включая земельные участки, на которых размещены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

2. Комплексные кадастровые работы в границах определенных в соответствии с частью 1 настоящей статьи территорий выполняются в отношении всех объектов недвижимости, соответствующих указанным в части 1 статьи 42.1 настоящего Федерального закона требованиям. До заключения договора подряда на выполнение комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств заказчики таких работ направляют в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа, в границах которого расположена территория комплексных кадастровых работ, и в уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации запрос о предоставлении информации о планировании указанными органами выполнения таких работ за счет бюджетных средств. Указанные органы в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения данного запроса направляют информацию о планировании выполнения комплексных кадастровых работ за счет бюджетных средств на территории, указанной в данном запросе, с указанием периода (срока) выполнения таких работ либо об отсутствии запланированного выполнения комплексных кадастровых работ за счет бюджетных средств применительно к соответствующей территории.

3. При выполнении комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, получение сведений Единого государственного реестра недвижимости, государственного адресного реестра и иных необходимых для выполнения таких работ сведений, материалов или документов осуществляется исполнителем комплексных кадастровых работ самостоятельно, если иное не установлено договором подряда на выполнение комплексных кадастровых работ.

4. Заказчики комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора подряда на выполнение комплексных кадастровых работ обеспечивают информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения таких работ путем:

1) размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии официального сайта);

2) направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории;

3) размещения или обеспечения размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ на информационных щитах в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

5. Орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, в течение пяти рабочих дней со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения таких работ путем:

1) опубликования извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) его правовых актов, а также путем размещения извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии официального сайта);

2) размещения или обеспечения размещения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ на своих информационных щитах;

3) направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в орган местного самоуправления поселения, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, для размещения на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии официального сайта) и на информационных щитах органа местного самоуправления такого поселения;

4) направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и для опубликования в печатном средстве массовой информации и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, иной официальной информации;

5) направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в орган регистрации прав для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и отображения сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ на кадастровых картах, в том числе публичных кадастровых картах.

6. Заказчики комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, после рассмотрения проекта карты-плана территории направляют его в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, для последующего направления в согласительную комиссию.

7. Орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, в течение пяти календарных дней со дня получения проекта карты-плана территории направляет его в согласительную комиссию.

8. Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, осуществляется в порядке, установленном статьей 42.10 настоящего Федерального закона».

В связи с введением вышеуказанной статьи дополнено определение комплексных кадастровых работ. Так, абзац первый части 1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ имеет следующее содержание:

«Под комплексными кадастровыми работами в целях настоящего Федерального закона понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов, или территориях, указанных в части 1 статьи 42.11 настоящего Федерального закона (далее - территория выполнения комплексных кадастровых работ)».

Также внесены изменения в часть 2 указанной статьи, пункт 5 изложен в новой редакции (после слов «реестровых ошибок в сведениях» дополнены слова «Единого государственного реестра недвижимости», слова «объектов недвижимости» заменены словами «земельных участков и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства»):

«2. В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

5) обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства».

6. Установлено исключение из нормы, предусмотренной частью 4 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.

Согласно старой редакции «повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории определенного кадастрового квартала не допускается».

Согласно новой редакции «повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории кадастрового квартала (кварталов), ранее являвшегося территорией выполнения комплексных кадастровых работ, не допускается. В случае, если ранее такие работы были выполнены за счет внебюджетных средств в границах территории, указанной в части 1 статьи 42.11 настоящего Федерального закона и представляющей собой часть кадастрового квартала (части кварталов), на оставшейся части территории кадастрового квартала (частях кварталов) допускается выполнение комплексных кадастровых работ, в том числе за счет бюджетных средств».

Ссылка на часть 1 статьи 42.1 исключена из пункта 2 части 2 и части 5, 6 статьи 42.6, части 2 статьи 42.7 Закона № 221-ФЗ.

II. Законом №445-ФЗ в Закон № 218-ФЗ внесены следующие изменения.

Статья 43 Закона №218-ФЗ, устанавливающая особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков, дополнена частью 9 следующего содержания.

«В срок не более пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений и (или) осуществления государственного кадастрового учета на основании карты-плана территории, подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств, орган регистрации прав размещает в личном кабинете кадастрового инженера, подготовившего карту-план территории, и направляет в электронном виде заказчиком таких работ уведомление, в котором указывается информация о результатах рассмотрения заявления:

✓ перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет в соответствии с частью 4 настоящей статьи,

✓ перечень объектов недвижимости, сведения о которых внесены в ЕГРН на основании карты-плана территории в соответствии с частью 5 настоящей статьи,

✓ а также в случае, предусмотренном частью 8 настоящей статьи, перечень объектов недвижимости, содержащиеся в карте-плане территории сведения о которых не были внесены в ЕГРН, с указанием причин невнесения таких сведений.

Форма уведомления о результатах внесения в ЕГРН сведений, полученных при выполнении комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств, утверждается органом нормативно-правового регулирования».

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

1. Как собственникам защитить свою недвижимость.

Законодательство Российской Федерации направлено на защиту прав собственников недвижимого имущества. Согласно закона о регистрации недвижимости любой собственник квартиры, жилого дома, дачи, гаража, земельного участка и прочих объектов недвижимости вправе обратиться в регистрирующий орган через многофункциональный центр с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Такая государственная услуга предоставляется бесплатно. Внесение сведений гарантируют, что без личного заявления собственника невозможно будет зарегистрировать продажу, дарение имущества другому лицу.

Сейчас закон позволяет применять цифровые технологии, используя электронную подпись. В целях исключения применения мошенниками поддельной вашей цифровой подписи, необходимо заранее в Росреестр представить заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных вашей усиленной квалифицированной электронной подписью. Данное заявление может быть представлено как в отношении одновременно всех объектов недвижимости, в отношении которых в ЕГРН зарегистрировано ваше право собственности, так и в отношении любого из них.

В таком случае Росреестр обязан будет уведомлять вас о любых поступающих в электронной форме документах, связанных с вашим недвижимым имуществом.

Тем не менее, собственникам самим нужно быть бдительными и периодически осуществлять проверку сведений о принадлежащих объектах недвижимости в личном кабинете на портале государственных услуг и в личном кабинете налогоплательщика.

Также актуальные сведения об объекте недвижимости размещаются на сайте Росреестра в разделе «справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн».

При желании можно заказать выписку о своей недвижимости из ЕГРН, в которой будут отображены актуальные сведения с указанием всех изменений в отношении недвижимости.

2. Росреестр разработал законопроект, разрешающий регистрировать недвижимость на приаэродромных территориях.

Росреестр по поручению Правительства РФ разработал проект федерального закона, которым предполагается решить проблему регистрации «бытовой недвижимости» на приаэродромных территориях. Законодательные изменения призваны помочь тысячам граждан оформить права на объекты недвижимости, расположенные около аэродромов и

предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства (жилые дома, гаражи, бани и т.д.).

В настоящее время в связи с установленными ограничениями на приаэродромной территории невозможно оформить права на «бытовую недвижимость» в рамках «дачной амнистии». В соответствии с действующим законодательством (федеральный закон от 1 июля 2017 г. № 135-ФЗ) размещение таких объектов требует согласования с Росавиацией. При этом такое согласование может быть выдано только при положительном санитарно-эпидемиологическом заключении Роспотребнадзора.

Как сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**, предъявление такого требования в отношении «бытовой недвижимости» является труднореализуемым, однако при этом такие объекты с учетом их параметров в целом не создают угрозу безопасности воздушных полетов. По сведениям органов государственной власти Московской области, существующее регулирование создает существенные затруднения для регистрации более чем 60 тыс. объектов «бытовой недвижимости». Аналогичные вопросы возникали и в других регионах страны.

*«Решение было предложено Росреестром с учетом консультаций и согласительных процедур с Росавиацией, Минстроем, Минэкономразвития России и Правительством Московской области. Законопроектом предлагается указать, что ограничения в границах приаэродромных территорий не применяются в отношении «бытовой недвижимости» (садовых домов, жилых домов, бань, гаражей, других хозяйственных построек), а также исключить из законодательства требование о согласовании размещения таких объектов с операторами аэродромов», - отметил **Алексей Бутовецкий**.*

Это позволит гражданам оформить права как на существующие объекты, так и на вновь построенные на ранее предоставленных земельных участках.

Кроме того, законодательные изменения дополнительно направлены на защиту прав дольщиков. В частности, участники долевого строительства получат возможность зарегистрировать права на свои квартиры, если на землю, на которой расположен дом, наложен арест. Действующее законодательство этого не предусматривает.

Принятие законопроекта планируется в весеннюю сессию работы Государственной Думы в 2021 году.

3. Росреестр и Федеральная нотариальная палата совершенствуют электронное взаимодействие.

Представители Росреестра и Федеральной нотариальной палаты (ФНП) в ходе расширенного совещания обсудили развитие цифрового взаимодействия в сфере регистрации недвижимости, которое осуществляется

в рамках дорожной карты по совершенствованию и развитию информационного взаимодействия между Росреестром и ФНП. Со стороны Росреестра участие в мероприятии приняла заместитель руководителя ведомства Елена Мартынова, курирующая вопросы цифровой трансформации.

Нотариат является одним из крупнейших партнеров и пользователей услуг Росреестра. За 2020 год в электронном виде нотариусами было направлено на государственную регистрацию более 2,4 млн пакетов заявлений и 7 млн запросов о предоставлении сведений ЕГРН. Нотариат взаимодействует с Росреестром в автоматизированном режиме, используя Единую информационную систему нотариата и сервисы официального сайта ведомства.

Одной из главных тем обсуждения стала возможность подачи нотариусами в федеральную службу свидетельства о праве на наследство в электронном виде. Это позволит избежать ошибок при переносе сведений о регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сократить срок регистрации. По оценке специалистов, вся процедура будет занимать от нескольких минут до получаса.

«Подача нотариусами свидетельства о праве на наследство – одна из наиболее востребованных услуг среди граждан. Новый механизм усовершенствует электронное взаимодействие между Росреестром и нотариатом, обеспечит для заявителей комфортный и защищенный оборот недвижимости», - заявила заместитель руководителя Росреестра **Елена Мартынова**.

В ходе совещания представители нотариата также продемонстрировали технологию дистанционного удостоверения сделки с недвижимостью двумя и более нотариусами. Услуга специально предусмотрена в случаях, когда продавец и покупатель недвижимости находятся в разных городах. Сначала участники сделки на местах подают документы удобному для каждого из них нотариусу. После этого нотариусы связываются между собой посредством Единой информационной системы нотариата, удостоверяют сделку, которую каждый из участников подкрепляет простой электронной подписью, и направляют электронный пакет документов на регистрацию в Росреестр. Услуга позволит заявителям существенно сэкономить время и финансы, исключив затраты на передвижение между городами для совместного присутствия на сделке. Механизм будет внедрен в ближайшее время.

Напомним, что Росреестр совместно с Минэкономразвития России также прорабатывает механизм, в рамках которого в 2021 году приём документов по экстерриториальному принципу будет организован во всех многофункциональных центрах страны. То есть граждане, не покидая места своего проживания, смогут прийти в ближайший МФЦ и зарегистрировать права на любое недвижимое имущество, находящееся в другом регионе РФ. В настоящее время услуга уже доступна в ряде регионов, например, в Московской, Нижегородской областях, Республике Бурятия и др.

Также Росреестр и нотариат работают над созданием технологий, которые позволят автоматизировать обработку электронных документов, направляемых нотариусами на государственную регистрацию прав на недвижимость и предоставление сведений из ЕГРН.

«Реализация данного механизма позволит ускорить гражданский оборот в сфере недвижимости, при этом сохранив безопасность. Нотариус, удостоверяя сделку, несет за нее полную имущественную ответственность, и в соответствии с Федеральным законом проверка законности нотариально удостоверенного документа государственным регистратором уже не требуется. Таким образом нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью гарантирует защиту прав участников сделки, а со стороны регистратора, при автоматизации данных процессов, будет осуществляться форматно-логический контроль при внесении соответствующих сведений в ЕГРН», – подчеркивает советник президента Федеральной нотариальной палаты по взаимодействию с органами государственной власти **Елена Джуринская**.

В настоящее время создана рабочая группа, которая обеспечивает решение всех текущих вопросов.

4. Новосибирский Росреестр провел горячую линию.

18 февраля 2021 года в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам изменения порядка пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На вопросы новосибирцев ответила заместитель руководителя Управления Наталья Владимировна Зайцева.

С 1 января 2021 года в Новосибирской области изменился порядок пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Теперь вопросами пересмотра кадастровой стоимости, порядка ее расчета, наличия ошибок и порядка их исправления занимается государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»).

Для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости в бюджетное учреждение предоставляются следующие документы:

- заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости в форме электронного документа на электронном носителе;
- доверенность, если заявление подает представитель заявителя.

Заявление может быть подано в течение шести месяцев с даты проведения рыночной оценки объекта недвижимости.

Заявление можно представить в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» лично или почтовым отправлением.

Чтобы узнать, как была рассчитана кадастровая стоимость объекта недвижимости, можно подать в бюджетное учреждение обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

В обращении необходимо указать:

- фамилию, имя, отчество (при наличии), адрес места жительства физического лица, полное наименование и местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение;

- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Обращение не подлежит рассмотрению, если заявитель не укажет данные реквизиты.

В случае наличия ошибок в кадастровой стоимости необходимо обратиться в бюджетное учреждение с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

К заявлению можно приложить документы, подтверждающие наличие ошибки.

Обращение, заявление можно представить в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» лично, почтовым отправлением, по адресу электронной почты.

Официальный сайт ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» - <http://noti.ru>.

5. Результаты внедрения целевых моделей в сфере регистрации недвижимости.

Управление Росреестра по Новосибирской области в течении четырех лет реализует мероприятия по внедрению целевых моделей упрощения процедуры ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности в регионе.

В результате четырехлетней работы целевая модель «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» реализована в Новосибирской области на 96%, целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» - на 85%. Данные показатели превышают средние показатели по стране: 76% и 84% соответственно.

Новосибирская область является также одним из лидеров среди регионов Сибирского федерального округа по показателям: наличие утвержденных правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и установление границ муниципальных образований и населенных пунктов. Наличие ПЗЗ и границ является гарантией постановки объектов недвижимости на кадастровый учет без приостановления учетной процедуры в минимальные сроки.

В конце 2020 года федеральной рабочей группой по мониторингу внедрения целевых моделей в сфере регистрации недвижимости определены дальнейшие мероприятия по снижению административных барьеров, сокращению сроков предоставления услуг и развитию бесконтактных технологий общения Росреестра с гражданами: подготовлен проект единой

целевой модели «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества», реализация которой планируется в 2021 году.

6. Состав членов апелляционной комиссии при новосибирском Росреестре изменился.

При новосибирском Росреестре продолжает свою деятельность апелляционная комиссия по обжалованию решений о приостановлении государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно.

Деятельность апелляционной комиссии осуществляется в соответствии с Положением, которое утверждено Приказом Минэкономразвития РФ от 30.03.2016 № 193.

В соответствии с Положением в состав апелляционной комиссии входят 6 человек: 3 представителя от органа регистрации прав и 3 – от кадастровых инженеров.

В соответствии с Распоряжением Росреестра от 26.11.2020 № Р/0318, апелляционная комиссия при Управлении работает в новом составе: изменился заместитель председателя апелляционной комиссии (представитель кадастровых инженеров).

Подробная информация о деятельности апелляционных комиссий, размещена на официальном сайте Росреестра: rosreestr.gov.ru, справочный телефон 8 800 100 34 34.

Телефоны апелляционной комиссии при новосибирском Росреестре: 227 10 80, 227 10 81.

7. Госдума приняла во II чтении законопроект о «гаражной амнистии».

Государственная Дума приняла во втором чтении законопроект № 1076374-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены» (о «гаражной амнистии»).

Законопроект, разработанный при участии Росреестра, призван внести ясность в регулирование вопросов оформления прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены. Ожидается, что закон будет принят Госдумой до конца марта 2021 г.

Как ранее сообщил руководитель Росреестра Олег Скуфинский, в законопроекте максимально учтены пожелания граждан, а также позиции органов власти в субъектах РФ и органов местного самоуправления. В частности, регионы подчеркивали наличие большого количества неоформленных гаражей, что создает социальную напряженность среди граждан ввиду того, что зарегистрировать свои права в настоящее время можно только по решению суда. В этой связи законопроект предлагает

комплексное решение данного вопроса, что позволит всем категориям граждан воспользоваться новым механизмом и зарегистрировать права на свои гаражные объекты.

«Чтобы оформить гараж в собственность, граждане должны будут обратиться в орган местного самоуправления (в том числе через МФЦ) с заявлением о предоставлении участка под существующим гаражом с приложением любого документа, который подтверждает факт владения гаражом. Заявление на регистрацию и участка и гаража должен будет подать орган местного самоуправления», - пояснил Олег Скуфинский.

При доработке ко второму чтению законопроект был дополнен положениями, согласно которым «гаражная амнистия» также распространяется на наследников граждан, получивших или построивших гараж до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, а также на граждан, которые приобрели гараж по соглашению (в том числе по возмездным сделкам).

В законопроекте 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.

Также законопроектом решается вопрос размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, в том числе для инвалидов. Такое размещение предполагается осуществлять на основании утверждаемой органом местного самоуправления схемы размещения таких объектов без предоставления земельного участка и установления сервитута.

Росреестр окажет максимальную поддержку органам исполнительной власти регионов, в том числе консультационную и методическую помощь, после принятия законопроекта о «гаражной амнистии», чтобы у граждан не возникало проблем при оформлении прав на гаражные объекты.

Справочно:

«Гаражная амнистия» распространяется на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (31.12.2004). Речь идет только о капитальных сооружениях, у которых есть фундамент и стены. Сооружения должны быть одноэтажными, без жилых помещений. Они могут входить в состав гаражно-строительных кооперативов или быть отдельно стоящими капитальными постройками. Земля, на которой расположен гараж, должна находиться в ведении государства. Не попадают под «гаражную амнистию» самострой и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах. Также законопроект предусматривает максимально простой механизм размещения некапитальных гаражей, в том числе для льготных категорий граждан.

Законопроектом устанавливается перечень документов, подтверждающих владение гражданином объектом гаражного назначения. Регионы, в свою очередь, наделяются полномочиями по установлению

дополнительного перечня документов, которые позволят гражданам приобрести право на землю под гаражом.

8. Росреестр: более 533 тысяч заявлений подано на учётно-регистрационные действия на прошлой неделе.

- За рабочую неделю с 15 по 19 марта 2021 года на учётно-регистрационные действия в Росреестр подано 533 009 заявлений. При этом в электронном виде в ведомство поступило 189 171 пакет документов, а их доля составила 35% от общего числа.

- За тот же период на регистрацию ипотеки подано 42 919 заявлений. Из них в электронном виде – 16 359 или более 38% от общего числа.

- На регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) за неделю поступило 23 589 заявлений. Из них в электронном виде – 9693 (41%).

- По состоянию на 19 марта 2021 года МФЦ работали в штатном режиме в 55 субъектах, в 30 – по предварительной записи.

9. Векторы развития рынка недвижимости обсудили в Новосибирске.

Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова приняла участие в конференции, организованной Издательским домом «Коммерсантъ-Сибирь» 18 марта 2021 года, «Недвижимость: новые векторы развития».

Рынок недвижимости Новосибирской области всегда отличался динамичностью. Регион увеличил свои показатели по регистрации прав и сделок и в 2020 году, несмотря на ограничительные меры. Об этом заявила в своем докладе руководитель новосибирского Росреестра Светлана Рягузова: «Наблюдается рост количества совершенных действий по учету и регистрации недвижимости на 5%, значительная часть действий (84%) – это регистрации прав, сделок и ограничений, их рост в сравнении с 2019 годом составил 15%. На 20% увеличилось количество зарегистрированных ипотек и на 4% - договоров участия в долевом строительстве.

Почти четверть всех действий по оформлению недвижимости в области совершено в электронном виде, доля электронных услуг по регистрации с начала 2020 года увеличилась в 4 раза. Взаимодействие с профессиональными участниками рынка недвижимости позволило увеличить за год в 3 раза объемы электронных услуг по регистрации ипотек и новостроек».

В 2020 году Росреестр внедрил ряд эффективных инструментов для участников профессионального рынка недвижимости, что позволило сделать процесс взаимодействия более прозрачным и достичь высоких показателей в области предоставления электронных услуг.

Участники мероприятия, а ими стали ведущие аналитики города, представители кредитных и строительных организаций, высказали свое мнение о тенденциях развития жилищного строительства.

Почти четверть всех регистрационных действий совершено в отношении жилой недвижимости. Самыми популярными основаниями для приобретения жилья в Новосибирской области являются договор купли-продажи (48%) и договор участия в долевом строительстве (14%).

Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова: «В апреле - июне 2020 года в связи с коронавирусом число зарегистрированных ипотек в Новосибирске, как и в целом по России, сократилось и составляло немногим более 5 тысяч в месяц, но уже в июле этот показатель резко увеличился до 8,5 тысяч. В ноябре и декабре зафиксировано рекордное за последние годы количество ипотечных сделок – 11 и 13 тысяч соответственно. Такие ежемесячные показатели были зафиксированы в Новосибирске впервые».

Больше половины всех ипотек в регионе регистрируется в отношении жилья – 57% в 2020 году. В 2020 году до 88% выросла доля жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных за счет кредитных средств.

Динамика ежемесячных показателей 2020 года по регистрации новостроек повторяет ситуацию с регистрацией ипотеки: снижение активности совпало с началом введения ограничительных мер – в апреле – июне количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве не превышало 1700 в месяц. Рекордным стал 4 квартал 2020 года, в течение которого было зарегистрировано 11,5 тысяч договоров – этот показатель превысил результаты работы Управления по регистрации новостроек за 1 полугодие 2020 года. Порядка 90% всех договоров участия в долевом строительстве заключается в отношении жилых помещений.

В заключении Светлана Евгеньевна проинформировала участников о проведении ведомством в интересах граждан масштабной работы по наращиванию цифровой инфраструктуры, совершенствованию взаимодействия с кредитными организациями и застройщиками в целях повышения качества предоставления услуг.