



## *Новости законодательства*

### **1. Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».**

С 1 сентября 2021 года в России заработает закон о «гаражной амнистии».

Закон устанавливает, 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.

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

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.

Уточнено, что инвалиды имеют внеочередное право в порядке, установленном Земельным кодексом РФ, 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.

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

**1. Информационное письмо Росреестра от 13.04.2021 № 14-2831-ГЕ/21, содержащее копии писем Росреестра от 04.02.2021 № 14-0667-ГЕ/21 и Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России от 02.04.2021 № 13183-СГ/08 по вопросу применения постановления Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 в связи с осуществлением учетно-регистрационных действий в отношении сооружений, включенных в утвержденный названным постановлением перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство.**



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

13.04.2021 № 14-2831-ГЕ/21

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы  
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения копии писем Росреестра от 04.02.2021 № 14-0667-ГЕ/21 и Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России от 02.04.2021 № 13183-СГ/08 по вопросу применения постановления Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» в связи с осуществлением учетно-регистрационных действий в отношении сооружений, включенных в утвержденный названным постановлением перечень случаев, при которых для их строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство.

Приложение в электронном виде.

Г.Ю. Елизарова



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

Минстрой России

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

*04.02.2021 № 14-0667-5Е/21*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступают обращения физических, юридических лиц, территориальных органов Росреестра об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении сооружений, включенных в Перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 (далее – Перечень).

В соответствии с частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости):

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Документы, на основании которых может быть подготовлен технический план здания, сооружения, поименованы в статьях 24, 71 Закона о недвижимости, пункте 20 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в соответствии с которыми:

сведения о сооружении, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке и его площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации сооружения;

если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, если такое сооружение является объектом недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также о степени его готовности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации;

если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 статьи 24 Закона о недвижимости разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

При этом в соответствии со статьей 48 ГрК проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта; состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, установлен частью 12 статьи 48 ГрК.

ГрК предусмотрена подготовка проектной документации при осуществлении строительства объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка); исключение установлено частью 3 статьи 48 ГрК в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов (применительно к таким объектам застройщик вправе обеспечить подготовку проектной документации по собственной инициативе, за исключением случая, если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства подлежит проверке на предмет достоверности ее определения).

При этом в соответствии с частью 3 статьи 49 ГрК экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство.

Учитывая изложенное, полагаем, что:

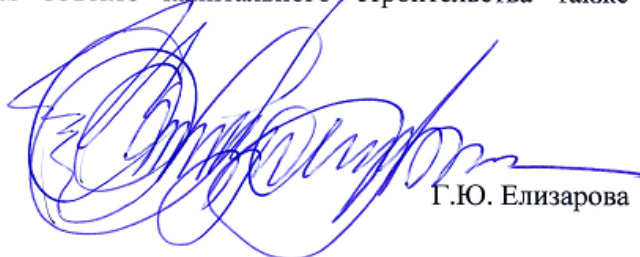
в целях строительства, реконструкции сооружений, указанных в Перечне, должна осуществляться подготовка проектной документации, при этом проведение ее экспертизы не требуется;

для сооружений, включенных в Перечень, и иных случаев, когда для строительства здания, сооружения в соответствии с ГрК не требуется получения разрешения на строительство, технический план должен быть подготовлен на основании проектной документации (за исключением указанных в части 3 статьи 48 ГрК случаев).

Принимая во внимание полномочия Минстроя России, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, просим высказать мнение относительно необходимости (отсутствия таковой) проведения экспертизы проектной документации и получения разрешения на строительство и, соответственно, разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении включенных в Перечень сооружений, если строительство таких сооружений было начато до вступления в силу Перечня и не закончено на момент его вступления в силу (соответствующие сооружения не были введены в эксплуатацию и на момент вступления в силу Перечня представляли собой, по сути, объекты незавершенного строительства), в том числе в случае, если в отношении таких сооружений:

разработана проектная документация, проведена ее экспертиза, получено разрешение на строительство, в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения об их государственном кадастровом учете в качестве объектов незавершенного строительства, о зарегистрированных правах на такие объекты;

проектная документация не разрабатывалась или была разработана, но не проводилась ее экспертиза, отсутствует разрешение на строительство (сведения о соответствующем объекте капитального строительства также отсутствуют в ЕГРН).



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

№ 02.04.2021 № 13183-СТ/08  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральная служба  
государственной  
регистрации, кадастра и  
картографии

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент), рассмотрев письмо Росреестра от 4 февраля 2021 г. № 14-0667-ГЕ/21 о перечне случаев, для которых не требуется получать разрешение на строительство, зарегистрированное в Минстрое России 4 февраля 2021 г. за № 11037/МС, сообщает следующее.

Как следует из содержания части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Кодекса.

Согласно пункту 5 части 17 статьи 51 Кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в иных случаях, если в соответствии с Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Такие случаи были установлены постановлениями Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 г. № 269 и от 17 августа 2019 г. № 1064.

С принятием постановления Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление № 1816) расширен перечень случаев, когда для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории и когда разрешение на строительство объектов капитального строительства не требуется.

Следует отметить, что действие указанного постановления распространяется на правоотношения, возникшие после его введения. При этом правил о распространении действия Постановления № 1816 на отношения, возникшие до его введения, не предусмотрено.

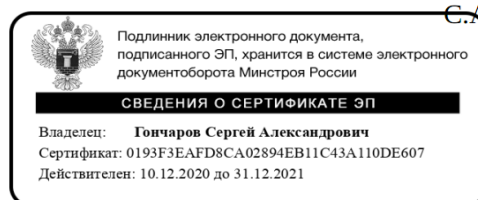
В этой связи в случае, если в соответствии с постановлением № 1816 для строительства объекта капитального строительства не требуется получение разрешения, однако до дня вступления его в силу застройщиком подготовлена проектная документация, проведена экспертиза такой проектной документации, получено разрешение на строительство объекта капитального строительства и осуществляются работы по его возведению, введение в эксплуатацию указанного объекта должно осуществляться по правилам, действовавшим до дня вступления в силу постановления № 1816.

В то же время в случае, если до дня вступления в силу постановления № 1816 застройщиком возведен объект капитального строительства, сведения о котором внесены Единый государственный реестр недвижимости (указанный объект зарегистрирован в качестве объекта незавершенного строительства), реконструкция такого объекта капитального строительства после вступления в силу постановления № 1816, по мнению Департамента, должна осуществляться по правилам, установленным Кодексом с учетом исключений, установленных постановлением №1816.

Директор департамента  
градостроительной  
деятельности и архитектуры

С.А. Гончаров

Исп.: Фаракина О.А.,  
тел.: 8 (495) 647-15-80, доб.56032





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

**1. Росреестр предложил разрешить гражданам и предпринимателям приватизировать земли во втором поясе зон санитарной охраны.**

Росреестр по поручению Правительства РФ разработал поправки в Земельный кодекс РФ о снятии ограничений на приватизацию земельных участков, расположенных во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ЗСО). Законопроект опубликован на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Сейчас, согласно пункту 2 статьи 27 Земельного кодекса РФ, данные земельные участки ограничены в обороте и не могут быть переданы в частную собственность. При этом второй пояс ЗСО водотоков (реки, каналы) и водоемов (водохранилища, озера) при значительной протяженности может иметь ширину свыше 2 километров. Таким образом, под ограничения попадают тысячи граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, которые не могут оформить в собственность земельные участки под принадлежащими им объектами недвижимости. Например, за период с 1980 по 2010 годы (годы введения действующих ограничений по второму поясу ЗСО Московского водопровода) в границах второго пояса ЗСО в Московской области построены около 7,5 тысяч объектов капитального строительства, включая 33 многоквартирных жилых дома, более 5 тысяч индивидуальных жилых домов, свыше 2 тысяч объектов нежилого назначения, включая промышленные объекты, объекты торговли и логистические комплексы.

Таким образом, граждане, которым в пользование предоставлены земельные участки в границах данного пояса, не могут воспользоваться «дачной амнистией» по переоформлению земли, лишены возможности продать, подарить или передать в наследство свои участки. Дачники, садоводы и огородники, использующие земельные участки только на основании членских книжек в кооперативах и товариществах, не могут оформить землю в собственность и фактически продолжают оставаться бесправными и лишенными государственных гарантий защиты прав на землю.

«В силу исторических особенностей развития территории в границах второго пояса ЗСО рек, каналов, водохранилищ расположены крупные промышленные предприятия, транспортные и логистические центры, а также индивидуальные жилые дома. Разработанные нами поправки позволят гражданам, десятилетиями проживающим в данных зонах, оформить право собственности на земельный участок, а также положительно скажутся на развитии региональных экономик и пополнении местных бюджетов», – подчеркнул заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Кроме того, законопроект позволит эффективнее привлекать к ответственности нарушителей санитарно-эпидемиологических норм на территориях около водостоков и водоемов. Надзорные органы могут взыскать с недобросовестного собственника (в отличие от арендатора) земельный участок или объект недвижимости в счет уплаты штрафа.

«Наличие хозяев на границах объектов в зонах санитарной охраны дополнительно обеспечивает их сохранность. С точки зрения надзора, если у каждого участка появится хозяин, то будет с кого спросить за соблюдение природоохранного законодательства, за чистоту и качество окружающей среды. Арендаторы уходят от ответственности. Надеемся, что законопроект поможет решить эту проблему», - считает первый заместитель председателя Центрального совета Всероссийского общества охраны природы (ВООП) Элмурод Расулмухамедов.

Как, в свою очередь, сообщил заведующий кафедрой агроинформатики факультета почвоведения МГУ имени М.В. Ломоносова Дмитрий Хомяков, разработанный Росреестром законопроект не предполагает изменение границ зон с особыми условиями использования территории, следовательно, все установленные ограничения на использование земельных участков, расположенных в таких зонах, остаются.

«Поиск и привлечение к ответственности собственников таких участков, допустивших нарушения природоохранного законодательства, будет существенно облегчен. Также это сделает отношение жителей к вопросам экологии и санитарии более ответственным, поскольку собственник прежде всего заинтересован в качестве и приумножении стоимости своей недвижимости, обеспечении комфортных и безопасных условий проживания. Здесь, несомненно, будут сочетаться интересы конкретных граждан и общества в целом», - считает эксперт.

В настоящее время Росреестр совместно с субъектами Российской Федерации проводит комплексный анализ информации о землях, расположенных в соответствующем поясе. Завершение подготовки законопроекта планируется в июне 2021 года.

## **2. «Дачная амнистия 2.0»: Росреестр предложил упростить оформление прав наследников на землю по документам старого образца.**

Росреестр разработал проект федерального закона, предусматривающий новые возможности для граждан в части оформления прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества. Предлагаемые правовые механизмы позволят решить проблему переоформления прав по документам старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы.

Законопроект опубликован на федеральном портале проектов нормативных правовых актов. В настоящее время документ проходит процедуру общественного обсуждения.

**Все права граждан постоянного пользования и пожизненного наследуемого владения будут признаны правом собственности.**

Как заявил статс-секретарь - заместитель руководителя ведомства Алексей Бутовецкий, с 2006 года «дачной амнистией» воспользовались более 14 млн заявителей, однако у граждан на руках по-прежнему имеются свидетельства на землю и другие документы старого образца.

В настоящее время вопрос оформления прав наследников на земельные участки, которые были предоставлены предыдущим хозяевам на праве постоянного (бессрочного) пользования, остается одним из нерешённых в законодательстве. Например, если гражданину был предоставлен в постоянное пользование огородный земельный участок, на котором строить нельзя, то несмотря на использование земельного участка на протяжении десятков лет, он не перейдет по наследству ни его детям, ни внукам. Этот участок придется приобретать на общих основаниях у органов публичной власти. Законодательная инициатива Росреестра направлена на решение данного вопроса.

«С одной стороны, причиной того, что «старые» права до сих пор не переоформлены, является сама по себе необходимость «похода» в органы регистрации прав. С другой стороны, дальнейшее развитие земельного законодательства требует завершения земельной реформы 90-х годов. В связи этим Росреестр предлагает признать права собственности граждан на земельные участки в силу закона. Таким образом, все права граждан постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения в силу закона будут признаваться правом собственности независимо от вида их разрешенного использования», - отметил Алексей Бутовецкий.

**Законопроект решит проблему легализации построенных хозспособом жилых домов.**

Вслед за первой волной «дачной амнистии» закон позволит решить многолетнюю проблему, когда люди не в силах легализовать и оформить свое жилье, построенное ещё в советский период. При этом «дачная амнистия 2.0» позволяет подтвердить право собственности даже в случае, если у гражданина нет на руках всех правоустанавливающих документов.

«Многие граждане сегодня лишены возможности оформить право собственности на свои жилые дома, хотя пользуются ими долгие годы, большинство - еще с советских времен. Проблема - в отсутствии необходимых документов как на сами жилые дома, так и на земельные участки под ними и, соответственно, в невозможности оформить одно без другого. Эти дома могут числиться учтенными в старых документах совхозного (колхозного) учета, похозяйственного учета бывших поселковых советов, в учетных документах бывших БТИ. Однако этого сейчас недостаточно для внесудебного и простого оформления прав. Законопроект предлагает комплексное решение вопроса: в упрощенном порядке оформить

права на жилые дома, построенные ещё в советский период, и земельные участки под ними в собственность бесплатно», - отметил Алексей Бутовецкий.

Чтобы воспользоваться таким упрощенным порядком, жилой дом должен отвечать нескольким требованиям: должен быть построен до мая 1998 года (период до вступления в силу первого Градостроительного кодекса Российской Федерации), находиться в границах населенного пункта; быть расположенным на государственной или муниципальной земле.

Граждане должны будут подать заявление в орган местного самоуправления о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом (документы о выделении земли, об уплате коммунальных услуг, документ о проведении государственного технического учета и (или) технической инвентаризации). Возможны и другие документы, их перечень вправе дополнительно определить региональные власти. Регистрацию права собственности предлагается осуществлять одновременно и на земельный участок, и на сам жилой дом - по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставившего земельный участок.

**Предлагается сделать бессрочным действующий до 2026 года упрощенный порядок регистрации прав на «бытовую недвижимость».**

Чтобы создать более комфортные условия для оформления прав граждан на садовые и жилые дома, Росреестр предлагает сделать постоянным действующий до 2026 года упрощенный порядок регистрации прав на жилые и садовые дома.

Это актуально, поскольку введенный с 4 августа 2018 года уведомительный порядок строительства жилых домов предусматривает встречный ответ уполномоченного органа (уведомление о соответствии или несоответствии), что, по сути, гражданами приравнивается к получению разрешения на строительство.

**Реализация жилищных прав граждан, проживающих в многоквартирных домах.**

Кроме того, законопроект предлагает образовывать земельные участки под многоквартирными домами не только путем подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения на кадастровом плане территории, подготовленной с соблюдением процедуры общественных обсуждений. Это позволит ускорить процесс оформления земли под многоквартирными домами в первую очередь для целей защиты жилищных прав граждан на придомовые территории.

**Справочно:**

«Дачной амнистией» называют упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки и отдельные виды зданий и сооружений, в том числе дачные и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки. При таком порядке не требуются разрешения на строительство и ввод объекта в

эксплуатацию. Среди регионов, где «Дачная амнистия» пользуется наибольшей популярностью, Республика Дагестан, Иркутская область, Красноярский край, Волгоградская область и Республика Татарстан. 18 ноября 2020 года Государственная Дума приняла закон о продлении «дачной амнистии» на пять лет – до 1 марта 2026 года.

### **3. Законопроект Росреестра о проведении электронных аукционов по предоставлению земель внесён в Правительство.**

Росреестр внёс в Правительство РФ проект федерального закона, устанавливающий порядок проведения электронных аукционов по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Законодательные изменения позволят перевести аукционы из бумаги в цифру, сократить затраты на их проведение и в целом оптимизировать процедуру проведения торгов.

Законопроект разработан в соответствии с Общенациональным планом действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост и долгосрочные структурные изменения в экономике. Проект нормативного акта предполагает внесение изменений в Земельный кодекс РФ.

В настоящее время подготовка и организация аукционов по продаже земельного участка и аукционов на право заключения договора аренды земельного участка не проводится в электронной форме. Это приводит к издержкам, которые связаны с риском появления коммерческих сговоров, расходами на оплату стоимости проезда к месту проведения аукциона и т.д.

«Проведение электронных аукционов позволит усовершенствовать процесс проведения торгов: вся информация будет публиковаться онлайн, что обеспечит максимальную скорость её распространения. Оформление заявок, заключение договоров будет обеспечиваться посредством электронной площадки», - сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Согласно законопроекту, организатор должен будет разместить извещение о проведении электронного аукциона на сайте электронной площадки. В ходе аукциона участники подают свои предложения о цене. По результатам аукциона заключается договор в форме электронного документа, который стороны подписывают усиленной квалифицированной электронной подписью. Далее уполномоченный орган направляет в орган регистрации прав документы, необходимые для государственной регистрации права на соответствующий земельный участок.

### **4. Росреестр разъяснил, как будет работать закон о «гаражной амнистии».**

Президент России Владимир Путин подписал федеральный закон «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»).

Документ, разработанный при участии Росреестра, призван внести ясность в регулирование вопросов оформления прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены. Закон вступит в силу с 1 сентября 2021 года.

Как ранее сообщил председатель Государственной Думы Вячеслав Володин, закон позволит гражданам в течение пяти лет, до 1 сентября 2026 года, бесплатно получить в собственность государственные и муниципальные земельные участки, на которых находятся их гаражи. «Принятие данных поправок коснется более чем трех с половиной миллионов наших граждан», - указывал спикер нижней палаты парламента.

«Росреестр окажет максимальную поддержку органам исполнительной власти регионов в целях эффективной реализации закона на местах. Мы уже начали разработку соответствующих методических рекомендаций. В субъектах совместно с региональными и муниципальными органами власти также ведется подготовительная работа, чтобы у граждан не возникало проблем при оформлении прав на гаражные объекты», - сообщил руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

### **Закон позволит урегулировать рынок частных гаражей**

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), на государственный кадастровый учет поставлено более 5,6 млн объектов гаражного назначения (зданий, сооружений, помещений). Из них права зарегистрированы только на 3,5 млн объектов. При этом количество существующих неофициально, то есть не оформленных в установленном порядке объектов гаражного назначения значительно больше. Закон предлагает комплексное решение данного вопроса. Он определяет механизм предоставления гражданам земельных участков, на которых размещены гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 30 декабря 2004 г.). При этом предусматривается одновременный кадастровый учет и регистрация права собственности на гараж и земельный участок, на котором он расположен.

«При «гаражной амнистии» в собственность оформляется весь объект: как гараж, так и земля. Поэтому мы, в том числе, изменили процедуру подачи документов. Теперь нужен только один документ – заявление. К заявлению подаются документы, которые подтверждают правомерность пользования этим гаражом и земельным участком. Соответственно, по одному заявлению оформляется право собственности как на то, что сверху, так и на сам земельный участок, исходя из того, что это единый объект – гараж, как недвижимое имущество», - сообщил ранее председатель комитета по государственному строительству и законодательству Государственной Думы Павел Крашенинников.

Как отметил член Общественного совета при Росреестре Антон Вовк, «гаражная амнистия» сделает рынок цивилизованнее. «Легализовав гаражи, собственники получают все соответствующие права, станут

доступными и безопасными сделки купли-продажи таких объектов. Кроме того, это более упорядоченная система взимания налогов - налогооблагаемой базой должна стать кадастровая стоимость таких объектов, что становится возможным при соответствующей регистрации прав на объекты», - подчеркнул эксперт.

### **На какие объекты распространяется закон**

«Гаражная амнистия» распространяется на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (30 декабря 2004 года). 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 Градостроительного кодекса РФ.

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

Как сообщила член Общественного совета при Росреестре, представитель саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» Дина Гайзатуллина, закон позволит урегулировать рынок частных гаражей, все действия с недвижимостью подобного рода будут регламентированы. «Также это большая упорядоченность в системе государственного кадастрового учета. Закон будет защищать владельцев от строительства на этой территории», - считает эксперт.

### **Как воспользоваться «гаражной амнистией»**

Для того, чтобы воспользоваться «гаражной амнистией», гражданину необходимо обратиться в соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления. Туда нужно подать заявление 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.

#### **Дополнительные преимущества для инвалидов**

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.

### **5. Новое положение о Межгоссовете по геодезии и картографии подпишут на заседании глав правительств СНГ в Минске.**

Представители Росреестра приняли участие в согласительном совещании представителей государств – участников СНГ, где обсуждалась подготовка к очередному заседанию Совета министров иностранных дел СНГ. Мероприятие состоялось под руководством Председателя Исполнительного комитета СНГ - Исполнительного секретаря СНГ Сергея Лебедева.

Участники совещания согласовали итоговую редакцию Протокола о внесении изменений в Соглашение о взаимодействии государств – участников Содружества в области геодезии, картографии, кадастра и дистанционного зондирования Земли от 9 октября 1992 года.

Данный протокол утверждает новое положение о Межгосударственном совете по геодезии, картографии, кадастру и дистанционному зондированию Земли, которое будет подписано в ходе заседания Совета глав правительств СНГ 28 мая 2021 года в Минске (Республика Беларусь). Текст документа разработан при активном участии Росреестра и одобрен представителями картографо-геодезических служб государств – участников СНГ.

В заседании XLII сессии Межгоссовета, которое состоялось в октябре 2020 года, приняла участие заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова. Она сообщила, что Межгосударственный совет по геодезии, картографии, кадастру и дистанционному зондированию Земли государств-участников СНГ является важнейшим и эффективным инструментом для обмена опытом между странами и позволяет своевременно отвечать на вызовы отрасли.

«Данный механизм неоднократно доказывал свою эффективность как площадка для обмена опытом между странами СНГ в соответствующих сферах деятельности. Наше взаимодействие на постоянной основе позволяет выявлять проблемы, которые требуют совместного решения, а также реализовывать совместные проекты в сфере геодезии и картографии,



кадастра, пространственных данных и дистанционного зондирования Земли», - отметила Елена Мартынова.

Новое положение о Межгоссовете определяет приоритетные направления взаимодействия государств – участников СНГ в области геодезии, картографии, кадастра и дистанционного зондирования Земли.

Согласно обновленной редакции положения, стороны будут совместно прорабатывать согласованную политику в сфере управления глобальной и региональной геопространственной информацией на уровне СНГ, а также сотрудничать в вопросах установления геодезических систем координат и в сфере присвоения наименований географическим объектам. Планируется взаимодействие по развитию системы кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество и использования результатов дистанционного зондирования Земли.

Также положение на постоянной основе закрепляет функционал Секретариата отраслевого Межгоссовета за Росреестром.

#### **Справочно:**

Межгосударственный совет по геодезии, картографии, кадастру и дистанционному зондированию Земли был создан 9 октября 1992 года для выполнения Соглашения о взаимодействии государств - участников СНГ в области геодезии, картографии, кадастра и дистанционного зондирования Земли и является органом отраслевого сотрудничества СНГ.

Росреестр выполняет функции Секретариата Межгоссовета с 2017 года. За это время площадка неоднократно доказывала свою эффективность в области обмена опытом между странами СНГ в соответствующих сферах деятельности. Участники своевременно выявляют проблемы, которые требуют совместного решения, а также реализуют проекты в сфере геодезии и картографии, кадастра, пространственных данных и дистанционного зондирования Земли в рамках СНГ.

### **6. Межрегиональная рабочая группа по цифровой трансформации обсудила лучшие практики организации деятельности Росреестра.**

В среду, 7 апреля, под председательством заместителя руководителя Росреестра Елены Мартыновой состоялось заседание межрегиональной рабочей группы по цифровой трансформации. В мероприятии приняли участие руководители ключевых направлений цифровой трансформации ведомства, представители территориальных органов, подведомственной Федеральной кадастровой палаты и Университета Иннополис. Встреча прошла в режиме видеоконференцсвязи.

Открывая заседание, Елена Мартынова подчеркнула, что территориальные органы – основа системы предоставления услуг и выполнения ведомственных функций.

«Важно, чтобы в процесс цифровой трансформации были вовлечены региональные команды и профессиональное сообщество. Только совместными усилиями, обмениваясь опытом и масштабируя лучшие практики, мы сможем организовать сквозной процесс предоставления

государственных услуг, предлагая клиенту понятный и простой путь от подачи заявления до получения результата», – сообщила Елена Мартынова.

Как заявила заместитель главы ведомства, сейчас Росреестр совместно с Минцифрой РФ реализует эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР) в пилотных регионах – Республике Татарстан, Иркутской области, Пермском и Краснодарском краях. С учетом результатов проекта будут сформированы лучшие практики.

Особое внимание участники совещания уделили перспективам профессионального развития сотрудников, повышению квалификации и обмену опытом.

«Для реализации Ведомственной программы цифровой трансформации, создания удобных и качественных сервисов необходима эффективная команда с сильными компетенциями по управлению проектами. Важные составляющие цифровой трансформации: взаимодействие и обучение. Мы работаем с ведущими университетами и центрами подготовки специалистов. Сейчас готовится курс системного обучения по развитию команды цифровой трансформации, который включит в себя практическое проектное обучение: от идеи до подготовки технических заданий и реализации», – Елена Мартынова.

Одна из основных целей ведомства – сокращение сроков оказания государственных услуг. На территории 26 субъектов Российской Федерации реализуется проект «Регистрация за один день», который позволяет зарегистрировать электронный пакет ипотечных документов за 60-100 минут при отсутствии замечаний. С докладами выступили представители регионов-участников проекта.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова рассказала, что за 2020 год в ускоренном формате зарегистрировано 3 729 ипотек, а за первые три месяца 2021 года – уже 2 142, в среднем в день поступает 20 обращений. Динамику роста доли электронной ипотеки в своих докладах также отметили заместитель руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Александра Арсентьева, и заместитель руководителя Управления Росреестра по Тюменской области Вячеслав Санников.

Опытом реализации проекта «Мини-ЕГРН – система контроля качества оказания государственных услуг Росреестра» поделилась заместитель руководителя Управления Росреестра по Свердловской области Юлия Иванова. Внедрение технологии позволило Управлению ускорить сроки рассмотрения заявлений и отправки документов, а также проанализировать причины доработки документов, которые не позволяют принять решение в короткие сроки.

Начальник отдела информационных технологий филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми Олег Кузнецов выступил с докладом об автоматизация типовых операций в ФГИС ЕГРН.

В завершении мероприятия руководитель центра проектов и практик Университета Иннополис Светлана Соколова рассказала участникам об актуальных исследованиях и разработках в области информационных технологий и робототехники.

По результатам совещания принято решение внедрить лучшую практику «Электронная ипотека за 1 день» в Московской области, а также рассмотреть возможность масштабирования в субъектах РФ системы контроля качества оказания государственных услуг Росреестра – Мини-ЕГРН.

В конце 2020 года в Росреестре состоялось первое заседание межрегиональной рабочей группы по цифровой трансформации, созданной в рамках реализации национальной программы «Цифровая экономика». В мероприятии были задействованы представители центрального аппарата Росреестра, цифровые региональные лидеры, руководители территориальных органов ведомства, филиалов Федеральной кадастровой палаты.

## **7. Госдума приняла во II чтении законопроект об ограничениях на использование земель, где обнаружены останки погибших при защите Отечества.**

Государственная Дума приняла во втором чтении проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который устанавливает полномочия региональных органов власти субъектов в вопросах увековечения памяти погибших при защите Отечества.

Доработка законопроекта ко второму чтению осуществлялась межфракционной рабочей группой Госдумы по совершенствованию законодательства в сфере увековечения памяти погибших при защите Отечества при участии Росреестра.

На основании поручения Президента РФ ведомством разработаны положения законопроекта о порядке использования земельных участков, расположенных на территориях боевых действий в период Великой Отечественной войны, на которых обнаружены непогребенные останки погибших.

Данные нормы вводят ограничения на использование земельных участков, входящих в состав территорий боевых действий в период Великой Отечественной войны, на которых обнаружены непогребенные останки погибших военнослужащих.

В частности, на основании акта уполномоченного органа власти субъекта устанавливается запрет на проведение строительных, земляных и дорожных работ, при которых останки погибших или неизвестные воинские захоронения могут быть повреждены или перемещены с места обнаружения.

## **8. Правительство РФ одобрило законопроект Росреестра о необходимости внесения в ЕГРН сведений об основном виде разрешенного использования земельных участков.**

Правительство РФ в ходе заседания одобрило разработанный Росреестром законопроект, который направлен на реализацию постановления Конституционного Суда и призван устранить правовую неопределенность в вопросе о том, обязан ли собственник земельного участка, если он в дополнение к основному виду его разрешенного использования выбирает вспомогательный вид разрешенного использования, вносить эти сведения в ЕГРН.

В настоящее время земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности собственнику разрешается самостоятельно выбирать виды разрешенного использования земельных участков. Однако ни Градостроительный кодекс, ни Земельный кодекс однозначно не устанавливают необходимость внесения сведений о выбранном виде разрешенного использования в ЕГРН.

«Законопроект устраняет эту неопределенность и устанавливает, что вид разрешенного использования будет считаться установленным с момента внесения сведений в ЕГРН. Для вспомогательных видов внесение в ЕГРН не потребуются. Таким образом, достаточно будет внести в ЕГРН сведения об основном виде, а по вспомогательным видам – освободить граждан от дополнительных процедур», - сообщил в ходе заседания Правительства Олег Скуфинский.

Согласно законопроекту, использовать земельный участок в соответствии с основным видом разрешенного использования можно только после внесения таких сведений в ЕГРН.

Законопроектом предусматривается внесение изменений в статью 7 Земельного кодекса РФ и в статью 8 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Законопроект прошел все необходимые согласования.

## **9. Госдума одобрила во втором чтении законопроект о государственной регистрации недвижимости.**

Государственная Дума приняла во втором чтении проект федерального закона №962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)».

Законопроект разработан Росреестром и направлен на совершенствование процедуры государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Он содержит несколько десятков изменений, которые упростят проведение учетно-регистрационных действий и конкретизируют механизмы получения государственных услуг в сфере обращения с недвижимостью.

Сейчас зарегистрировать права на недвижимость и решить вопросы кадастрового учёта можно не только в многофункциональных центрах, но и через личный кабинет на портале Росреестра.

Правительство сделает эту процедуру ещё более доступной. Теперь можно будет оформить и выездной приём представителей МФЦ и Росреестра. Это позволит оперативно решать вопросы кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимость. А ветераны Великой Отечественной войны и инвалиды смогут воспользоваться выездным приёмом для оформления документов на дому бесплатно. Данная норма является одним из основных предложений, которыми дополнен законопроект.

В законопроекте после консультаций с большими аналитическими платформами **уточнены нормы по борьбе с сайтами-двойниками**. Это позволит защитить граждан от предоставления недостоверных сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, правообладателях, ограничениях (обременениях).

Также законопроектом предусмотрено расширение функционала личного кабинета пользователя на сайте Росреестра. Появится новый сервис – «Конструктор договоров», с помощью которого можно будет сформировать нужный договор в зависимости от ситуации (например, договор купли-продажи, купли-продажи с ипотекой, дарения и т.д.).

Ведомство ожидает, что данная услуга будет пользоваться спросом как у простых граждан, так и профессиональных участников рынка. В настоящее время на сайте Росреестра зарегистрировано 1,9 млн пользователей личного кабинета, из которых 1,7 млн – физические лица (в том числе кадастровые инженеры – 36,3 тыс.), 121 тыс. – юридические.

Кроме того, в законопроекте предусмотрено изменение порядка предоставления аналитической информации на базе ЕГРН. Такие данные будут формироваться по принципу «аналитика под клиента». Для этого заинтересованное лицо должно будет заключить соглашение с ФГБУ «ФКП Росреестра».

Еще одним из нововведений законопроекта станет упрощенный порядок оформления прав на объекты недвижимости, предназначенные для обеспечения обороны и безопасности Российской Федерации, и на защитные сооружения гражданской обороны.

## **10. Регионы ЦФО активизируют работу по наполнению ЕГРН.**

Регионы Центрального федерального округа реализуют «дорожную карту» по наполнению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) сведениями об объектах недвижимости. О ходе выполнения проекта рассказал заместитель руководителя Росреестра Алексей Штейников на совещании с заместителем полномочного представителя Президента РФ в ЦФО Артуром Ниязметовым, главами регионов федерального округа и руководителями территориальных органов ведомства.

Росреестр реализует комплексный план по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями, в его развитие ведомство утвердило «дорожные карты» с 74 субъектами Российской Федерации. В рамках данной работы планируется усилить взаимодействие региональных команд и органов власти, в том числе путем организации регулярных совещаний на местах и

подготовки к вступлению в силу закона о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Закон № 518-ФЗ начнет действовать с 29 июня 2021 года. Устанавливать собственников недвижимости в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе смогут органы государственной власти, в остальных регионах — органы местного самоуправления. Для выявления правообладателей будут использоваться сведения архивов, органов внутренних дел, загсов, налоговых органов и нотариусов. Ранее законодательством не предусматривалось выявление и внесение таких сведений в ЕГРН без участия правообладателя.

«Качество и полнота данных ЕГРН оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие регионов, на улучшение инвестиционного климата. Реализация этой задачи невозможна без тесного взаимодействия с аппаратами полномочных представителей Президента РФ в федеральных округах и управленческими командами в регионах. Данная работа крайне важна в ЦФО, который является наибольшим среди федеральных округов по количеству субъектов и численности населения», — сообщил Алексей Штейников.

В настоящее время по Центральному федеральному округу в государственном реестре пока отсутствуют сведения о правообладателях 11,4 млн ранее учтенных объектов недвижимости (24% от общего числа в округе), более 10% земельных участков требуют уточнения вида разрешенного использования. Это значительная потенциальная база пополнения, особенно местных бюджетов.

Кроме того, в ЦФО отсутствуют сведения о 74% границ территориальных зон, о 64% границ населенных пунктов и о 59% границ между субъектами РФ. Работа по внесению в ЕГРН информации о границах необходима в целях качественного управления и распоряжения объектами недвижимости, устранения реестровых ошибок и снижения количества земельных конфликтов.

По поручению Председателя Правительства Михаила Мишустина Росреестр проводит работу с регионами по анализу эффективности использования земельных участков для определения возможности вовлечения их в оборот в целях жилищного строительства. Задача реализуется в рамках достижения целевого показателя национального проекта «Жильё и городская среда». По результатам анализа выявлено более 5,6 тыс. земельных участков и территорий, площадь которых — около 100 тыс. га, что позволяет построить, по экспертным оценкам, порядка 310 млн кв. м. жилья.

На территории ЦФО выявлено 665 земельных участков и территорий, из них под строительство многоквартирных домов — 455, под индивидуальное жилищное строительство — 210, общая площадь которых составляет 17,9 тыс. га.

В настоящее время Росреестром разработан сервис «Земля для стройки», позволяющий отображать выявленные участки на Публичной кадастровой карте (ПКК), а также оказывать помощь заинтересованным

инвесторам в оформлении прав на эти участки. В настоящее время на ПКК размещены сведения о 123 участках площадью 2,6 млн га, которые расположены на территории девяти субъектов. Из них Воронежская область (ЦФО) разместила на ПКК 19 участков.

### **11. Росреестр предложил упростить регистрацию объектов недвижимости для застройщиков.**

Государственная Дума приняла в первом чтении разработанный Росреестром законопроект, который позволит упростить процедуру регистрации прав на объекты капитального строительства для застройщиков.

В настоящее время орган публичной власти, который ввел объект недвижимости в эксплуатацию, должен направить в Росреестр заявление о кадастровом учете этого объекта. После этого застройщик самостоятельно обращается за регистрацией прав на этот объект.

«Разработанный Росреестром законопроект исключает эту отдельную административную процедуру для застройщиков. Они смогут осуществить государственную регистрацию права на объект на основании разрешения на ввод в эксплуатацию. Такой подход удобен не только для застройщиков, но и для органов власти, поскольку объекты сразу после ввода в эксплуатацию будут вовлекаться в гражданский и налоговый оборот», – рассказал статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

По его словам, установленный порядок не применяется в отношении многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, создаваемых с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Это связано с тем, что многоквартирные дома не являются объектами прав, поскольку права возникают на отдельные квартиры.

По словам Президента Национального объединения застройщиков жилья Леонида Казинца, «упрощение процедур является не только своевременным, но и абсолютно необходимым».

«Застройщики поддерживают законопроекты и инициативы, упрощающие процедуры строительства и ввода объекта в оборот. В настоящий момент различные разрешительные и контрольные процедуры перегружают процесс инвестиций в жилую и коммерческую промышленную недвижимость. Количество процедур до сих пор является избыточным. Процесс документальной подготовки к началу строительства и оформления объекта после окончания строительства всегда занимают гораздо больше времени, чем сам процесс строительства объекта. Для увеличения инвестиционной активности и улучшения экономических результатов инновационной деятельности необходимо сокращать сроки», - подчеркнул Леонид Казинец.

### **12. Граждане получают доступ к сведениям из ЕГРН на портале Госуслуг.**

Сведения об объектах недвижимости из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) станут доступны для граждан РФ в личном

кабинете на портале Госуслуг. Данная опция станет доступна уже в этом году. Постановление № 605, направленное на расширение функционала единого портала госуслуг, подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин 16 апреля 2021 года.

Для ознакомительного просмотра будет доступна информация о виде объекта недвижимости и его назначении, дате ввода в эксплуатацию, кадастровом номере и кадастровой стоимости, площади помещения и его основных характеристиках, размере доли в праве собственности.

Заверенные выписки из ЕГРН по-прежнему можно получить онлайн с помощью сайта Росреестра и сервиса подведомственной организации ФГБУ «ФКП Росреестра», а также в офисах МФЦ.

Кроме того, на сайте Росреестра доступны два электронных сервиса, предоставляющих открытые данные о недвижимости всем желающим. С помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» граждане могут получить доступ к актуальным сведениям об объекте недвижимости по кадастровому номеру или адресу, включая данные о кадастровой стоимости и площади объекта.

На Публичной кадастровой карте нужный объект можно найти по кадастровому номеру, расширенному поиску или с помощью интерактивной карты. По каждому объекту недвижимости, данные о котором содержит сервис, можно узнать общую информацию, в том числе площадь, кадастровую стоимость и характеристики объекта.

Сведения об объекте недвижимости могут потребоваться гражданам при совершении сделок с недвижимостью, а также при управлении многоквартирными домами. Кроме того, пользователь портала Госуслуг при желании сможет предоставлять такие данные банкам при подаче заявки на кредит. Это упростит процесс оформления займов, поскольку гражданам не потребуется тратить время на запрос и получение бумажных документов.

### **13. Росреестр предложил упростить порядок регистрации и ликвидации саморегулируемых организаций с необязательным членством.**

Начальник управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций Марина Соколова выступила с докладом «Практика деятельности Росреестра в сфере саморегулируемых организаций» на парламентских слушаниях, посвященных развитию саморегулирования предпринимательской деятельности как эффективной формы взаимодействия бизнеса и государства.

Росреестр ведет шесть государственных реестров саморегулируемых организаций и три реестра членов саморегулируемых организаций. Всего в такие реестры внесены сведения о 426 СРО.

«В 2020 году Росреестром была проведена сверка сведений государственного реестра СРО и Единого государственного реестра юридических лиц. В результате из государственного реестра СРО, в отношении которых не определен уполномоченный федеральный орган



исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за их деятельностью, исключены сведения о 87 некоммерческих организациях в связи с их ликвидацией в период с 2016 по 2020 год», – рассказала Марина Соколова.

Директор департамента государственной политики в сфере лицензирования, контрольно-надзорной деятельности, аккредитации и саморегулирования Министерства экономического развития РФ Александр Вдовин отметил важную роль работы Росреестра и существенные продвижения в сфере деятельности саморегулируемых организаций, а также подчеркнул, что система СРО должна стать современной и отвечать потребностям государства и экономики.

Для комфортного взаимодействия с ведомством Росреестр создал специальный электронный сервис, в котором СРО могут представлять актуальные сведения.

О наличии сервиса информированы все СРО, но пользуются им только СРО с обязательным членством:

- 49% СРО арбитражных управляющих;
- 80% СРО оценщиков;
- 98% СРО кадастровых инженеров.

СРО без обязательного членства и СРО медиаторов в своем большинстве не предоставляют сведения в Росреестр ни в какой форме.

«Предлагается рассмотреть вопрос об упрощенном порядке регистрации и ликвидации СРО с необязательным членством. В частности, установить уведомительный порядок начала (окончания) осуществления такой деятельности посредством представления установленных сведений с приложением минимального количества необходимых документов в электронной форме через портал Госуслуг и сайт Росреестра, а также о возможности административного прекращения деятельности таких организаций в качестве саморегулируемых при отсутствии информации о их деятельности в течении одного года», – рассказала Марина Соколова.

Ранее участники заседания Общественного совета при Росреестре отметили опорную функцию взаимодействия с экспертным сообществом в повышение качества и доступности государственных услуг.

#### **14. Теперь документы по экстерриториальному принципу можно подать онлайн и через МФЦ в каждом субъекте РФ.**

Механизм подачи документов по экстерриториальному принципу через МФЦ заработал во всех субъектах Российской Федерации, заявил руководитель ведомства Олег Скуфинский. Прием документов экстерриториально уже осуществляется в трех тысячах МФЦ страны и на сайте Росреестра. Воспользоваться услугой могут как физические, так и юридические лица.

«Наша задача – сделать процедуру подачи документов по экстерриториальному принципу максимально комфортной и быстрой для заявителей. Новый механизм стал результатом масштабной работы, которую

Росреестр начал в 2020 году. Теперь граждане, проживая в одном регионе РФ, дистанционно могут поставить на учет и зарегистрировать права на любое недвижимое имущество, находящееся в другом. Это стало возможным благодаря тесному взаимодействию с Минэкономразвития РФ и администрациями субъектов РФ, поддержке и консультации региональных команд», – рассказал глава Росреестра.

Услуга подачи документов по экстерриториальному принципу пользуется популярностью. За 2020 год Росреестр обработал 478 тыс. таких заявлений.

«Услуга подачи документов по экстерриториальному принципу является очень своевременной, так как многие люди из северных регионов приобретают недвижимость на юге. Возможность подать документы онлайн или в МФЦ своего региона – определенный драйвер рынка недвижимости, который решил проблему отказа от операций с недвижимостью в силу сложной логистики процесса и высокой затратности», – отметил президент Российской гильдии риелторов, член Общественного совета при Росреестре Игорь Горский.

#### **Справочно:**

Экстерриториальный принцип оказания услуг Росреестра – это возможность обращаться за государственной регистрацией прав и постановкой на государственный кадастровый учет независимо от места расположения объекта недвижимости.

В случае подачи заявления по экстерриториальному принципу регистрацию проводит орган по месту нахождения объекта недвижимости. Процедура проводится на основании электронных документов, созданных органом регистрации по месту приема документов.

Учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в те же сроки, что и при обычном способе подачи документов для учета и регистрации и составляют пять рабочих дней – для кадастрового учета, семь рабочих дней – для регистрации права собственности, а для одновременной процедуры кадастрового учета и регистрации прав – всего десять рабочих дней.

### **15. Новосибирский росреестр провел горячую линию по экстерриториальному приему документов в МФЦ.**

В среду, 21 апреля, в Управлении Росреестра по Новосибирской области проведена «горячая» телефонная линия по вопросам экстерриториального приема документов в офисах ГАУ НСО «МФЦ» (МФЦ по Новосибирской области).

Под экстерриториальным приемом документов понимаются случаи, когда заявитель (гражданин или юридическое лицо), находится в одном регионе страны, а имущество, которое подлежит оформлению, расположено в другом.

На вопросы заявителей в режиме он-лайн ответила начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Черненко Марина Владимировна.

**Вопрос: Где получить готовые документы, если я уехал в другой город, а документы сдал в Новосибирске и не успел их забрать?**

Ответ: Такие документы Вам направят по почте заказным (ценным) письмом. Что для этого необходимо? Надо подать заявление лично или направить его по почте. Можно поступить одним из следующих способов:

1. лично обратиться с заявлением в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата» Росреестра (Кадастровая палата) по месту жительства. Филиалы Кадастровой палаты есть в каждом субъекте России и находятся в административных центрах: в Алтайском крае – в г.Барнауле, в Томской области – в г.Томске и т.д.;

2. если Вы проживаете в населенном пункте, где нет филиала Кадастровой палаты, Вы можете подать такое заявление лично в МФЦ или подразделение Росреестра. Ваше заявление перенаправят по месту приема документов;

3. направить заявление по почте. В Новосибирской области филиал Кадастровой палаты находится по адресу: г.Новосибирск, ул.Немировича-Данченко, 167, индекс 630087.

**Как написать такое заявление?**

Заявление пишется в произвольной форме. В заявлении необходимо указать, где Вы сдали документы, адрес объекта недвижимости, фамилию, имя и отчество лица, который сдавал документы, а также контактный телефон, чтобы специалист, рассматривающий заявление, мог оперативно связаться с Вами, если возникнут какие-либо вопросы.

Документы направляются заказным (ценным) письмом, выдаются на почте по предъявлению документа, удостоверяющего личность. Таким образом, факты потери документов и выдача Ваших документов иному лицу исключены.

**Вопрос: Как узнать, почему дело, приостановленное регистратором в Москве, еще в работе, а дополнительные документы уже сданы?**

Ответ: Необходимо позвонить по телефону, который регистратор указал в уведомлении о приостановлении. Если Вы сдали дополнительные документы, регистратор их рассматривает. В случае не устранения замечаний, регистратор должен уведомить Вас, направив уведомление. В этом уведомлении регистратор указывает, какие еще замечания не устранены.

**Вопрос: Насколько дороже государственная пошлина, если сдать документы на квартиру, которая находится в г.Красноярске? Какой срок рассмотрения документов? Где можно оплатить пошлину?**

Ответ: Размер государственной пошлины, а также сроки рассмотрения документов не зависят от места нахождения недвижимости, т.е., сроки рассмотрения документов и государственная пошлина при оформлении документов на квартиру, которая находится в Красноярске, такие же, как на квартиру, находящуюся в Новосибирске, в Бердске или в любом ином населенном пункте страны.

Государственную пошлину можно оплатить в офисах МФЦ по месту приему документов.

С февраля 2021 документы на недвижимость, расположенную в любом регионе страны, можно сдать в МФЦ.

Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра: 8-800-100-34-34.

Сайт Кадастровой Палаты: <http://kadastr.ru/>

Сайт МФЦ Новосибирской области: <https://www.mfc-nso.ru>

## **16. О банковских реквизитах для получения государственных услуг Росреестра.**

Управление Росреестра по Новосибирской области напоминает банковские реквизиты для оплаты государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав на недвижимость, внесения платы за предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

Денежные средства необходимо перечислять по следующим реквизитам:

УФК по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области)

ИНН 5406299278

КПП 540601001

Номер счета получателя: 03100643000000015100

Банк получателя: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск

БИК 015004950

Номер счета банка получателя: 40102810445370000043.

ОКТМО (указывается по месту совершения юридически значимого действия).

С информацией об оплате можно ознакомиться на сайте Росреестра.

## **17. Кадастровую стоимость недвижимости можно изменить.**

Кадастровая стоимость недвижимого имущества – важная характеристика объекта, от ее размера зависит налог на имущество.

В случае несогласия с размером кадастровой стоимости у правообладателя всегда есть возможность ее оспорить. До начала 2021 года это можно было сделать либо в комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Новосибирской области, либо обратиться в суд.

Большинство владельцев земельных участков, квартир и домов предпочли внесудебный порядок оспаривания – в комиссию. Тем не менее, в течение прошлого года в суд поступило 37 заявлений новосибирцев о снижении величины кадастровой стоимости объектов, это в 2 раза меньше, чем в 2019 году. Соотношение обращений граждан и юридических лиц практически одинаковое.

Кадастровая стоимость в суде оспаривалась в отношении 78 объектов недвижимости, в основном это земельные участки - почти 75%, зафиксированы также споры о стоимости нежилых зданий и помещений.

По результатам принятых в 2020 году судебных актов суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости снизилась на 32%.

Новосибирский Росреестр информирует собственников недвижимости, что с 1 января 2021 года для изменения величины кадастровой стоимости недвижимости следует обращаться в государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Центр кадастровой оценки и инвентаризации» - г.Новосибирск, ул. Сибирская, 15.

### **18. Итоги «горячей» телефонной линии.**

В Управлении Росреестра по Новосибирской области 7 апреля состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам, связанным с соблюдением законодательства при использовании земельных участков.

Популярными стали вопросы несоблюдения границ смежных земельных участков, так называемый «захват» части соседних земельных участков.

В ходе «горячей» телефонной линии начальник отдела государственного земельного надзора новосибирского Росреестра Ольга Коновалова разъяснила, что свои обращения о «захвате» части соседних земельных участков гражданам следует направлять в Управление Росреестра по Новосибирской области.

Для проверки информации о наличии признаков нарушения законодательства проводятся выезды специалистов Управления - государственных земельных инспекторов Новосибирской области – для проведения административного обследования земельных участков. В ходе административного обследования сотрудники Управления проверяют границы участков без непосредственного доступа на них без участия собственников.

Если в результате административного обследования выявляются признаки нарушения земельного законодательства, организуется внеплановая проверка. В этом случае собственник не менее чем за сутки уведомляется о проверке, а все проверочные мероприятия проводятся только в его присутствии.

Напоминаем, чтобы избежать подобных ситуаций, границы земельных участков должны соответствовать сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Наличие четких границ участков в ЕГРН является гарантией прав собственников и сводит к минимуму возникновение земельных споров с соседями.

### **19. Новосибирским Росреестром проведен вебинар для органов местного самоуправления из цикла «Росреестр – о планировании территорий».**

8 апреля 2021 года Управлением Росреестра по Новосибирской области проведен вебинар для органов местного самоуправления Черепановского района Новосибирской области из цикла «Росреестр – о планировании территорий».

В ходе мероприятия специалисты Управления Росреестра по Новосибирской области проинформировали представителей администрации Черепановского района о реализации на территории региона мероприятий Дорожной карты по наполнению Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями, утвержденной 14 августа 2021 года руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области

С.Е. Рягузовой и первым заместителем Председателя Правительства Новосибирской области В.М. Знатковым, детально разъяснили процедуру проведения комплексных кадастровых работ, необходимость наполнения Единого государственного реестра недвижимости сведениями о границах населенных пунктов и территориальных зон.

По состоянию на 1 апреля 2021 года в Черепановском районе в ЕГРН содержатся сведения о границах 31 населенного пункта (63,3%) и минимальном количестве территориальных зон.

Отсутствие координатного описания границ территориальных зон в сведениях ЕГРН не позволяет однозначно идентифицировать принадлежность земельных участков к определенной территориальной зоне затрудняет определение и проверку разрешенного использования земельных участков, установленные градостроительные регламенты.

«Органы местного самоуправления, утвердившие генеральные планы поселений, правила землепользования и застройки, обязаны подготовить сведения о границах населенных пунктов и территориальных зон и направить такие сведения для внесения в ЕГРН», – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Зайцева, добавив, что наличие в ЕГРН сведений о таких границах позволяет обеспечить соблюдение требований законодательства при проведении государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства, повышает защищенность имущественных прав юридических лиц и граждан.

Комплексные кадастровые работы – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений

(за исключением линейных объектов), объектов незавершенного строительства.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

- уточняется местоположение «декларированных» земельных участков, земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами и другими объектами общего пользования; зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения;
- обеспечивается образование земельных участков общего пользования;
- обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

23 марта 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 22.12.2020 № 445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Теперь проведение комплексных кадастровых работ возможно и за счет внебюджетных средств.

Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон, о границах земельных участков и объектов капитального строительства способствует наполнению ЕГРН актуальными и точными сведениями об объектах недвижимости.

Качество и полнота данных ЕГРН существенным образом влияют на формирование консолидированных бюджетов регионов по имущественным налогам и сборам, обеспечивает защиту прав собственников при реализации инвестиционных и инфраструктурных проектов.