

***Изменения законодательства, информационные письма и
разъяснения в сфере государственного кадастрового учета и (или)
государственной регистрации прав***

1. Федеральный закон от 22.12.2020 № 445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

Определены, в том числе особенности выполнения комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств. Предусмотрено, 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, расположенных, в том числе в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Уточнено, что 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.

2. Федеральный закон от 30.12.2020 № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Определены особенности регулирования земельных и градостроительных отношений в населенных пунктах в составе особо охраняемых природных территорий.

Предусмотрено, что населенные пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории особо охраняемых природных территорий. В случае зонирования особо охраняемой природной территории населенные пункты включаются в состав функциональных зон, режим которых допускает осуществление хозяйственной деятельности. Оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения, не ограничивается. Такие земельные участки могут находиться по основаниям, предусмотренным законом, в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности, собственности граждан или юридических лиц

либо относиться к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Данные положения применяются к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в ЕГРН.

3. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

В связи с вступлением в силу 30.12.2020 Федерального закона от 30.12.2020 №494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – Закон №494-ФЗ) Управление Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) сообщает о внесении изменений и дополнений в Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ).

Законом №494-ФЗ в Закон №218-ФЗ внесены следующие изменения.

1. Установлены особенности направления заявления и документов уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления о государственной регистрации перехода права собственности на жилые помещения по договорам о комплексном развитии территории.

Статья 19 «Обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных уполномоченных лиц представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав» дополнена ч. 1.3 следующего содержания:

«1.3. В случае заключения договора, стороной которого является уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, принявшие решение о комплексном развитии территории, либо лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном на условиях и в порядке, которые установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации, в границы территории, подлежащей комплексному развитию, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, принявшие решение о комплексном развитии территории, либо лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в течение трех дней со дня подписания указанного договора направляет заявление о государственной регистрации перехода права собственности на указанные в таком договоре жилые помещения в орган регистрации прав с приложением предусмотренных настоящим Федеральным законом документов. Орган регистрации прав в течение семи

дней со дня получения данного заявления осуществляет государственную регистрацию перехода права собственности на указанные в таком договоре жилые помещения.».

2. Установлены особенности государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлялось в целях реализации договора о комплексном развитии территории.

Статья 40 «Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства» Закона №218-ФЗ дополнена ч. 16 следующего содержания:

«16. Для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлялось в целях реализации договора о комплексном развитии территории, заключенного в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, за счет средств лица, с которым такой договор заключен, наряду с иными предусмотренными настоящим Федеральным законом документами представляется такой договор и документ, подписанный сторонами такого договора и подтверждающий исполнение ими обязательств по строительству указанных объектов недвижимого имущества.».

3. Дополнен перечень особенностей осуществления государственной регистрации ипотеки жилого помещения при реализации программ о комплексном развитии территории.

Статья 53 дополнена ч. 4.4 следующего содержания:

«4.4. Государственная регистрация ипотеки в отношении жилого помещения, предоставленного собственнику жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, включенном на условиях и в порядке, которые предусмотрены Градостроительным кодексом Российской Федерации, в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, осуществляется:

- без соответствующего заявления
- одновременно с государственной регистрацией права собственности на такое жилое помещение на основании:

- договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение и заключенного в соответствии со ст. 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, или

- вступившего в силу решения суда о понуждении к заключению этого договора, об освобождении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию, и о передаче его в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность либо в собственность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, о государственной

регистрации перехода права собственности на равнозначное жилое помещение или другое жилое помещение.

Орган регистрации прав не позднее трех дней со дня государственной регистрации ипотеки в отношении равнозначного жилого помещения или другого жилого помещения уведомляет об этом залогодержателя в электронном виде в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. Внесение изменений в содержание закладной осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4. Уточнен порядок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (далее – ГКУ и (или) ГРП).

Статья 29 Закона №218-ФЗ дополнена ч. 5.1 следующего содержания:

«5.1. При рассмотрении дополнительно представленных в орган регистрации прав документов, направленных в целях устранения причин, послуживших основанием для приостановления ГКУ и (или) ГРП, направление уведомления о невозможности возобновления осуществления ГКУ и (или) ГРП допускается в случае:

- если в этих документах не устранены ранее выявленные причины такого приостановления или

- если при рассмотрении этих документов выявлены иные причины, препятствующие осуществлению ГКУ и (или) ГРП.

В этом случае уведомление о невозможности возобновления осуществления ГКУ и (или) ГРП должно содержать:

- указанные неустранимые основания приостановления,
- иные причины приостановления, связанные с такими дополнительно представленными документами.

Уведомление о невозможности возобновления осуществления ГКУ и (или) ГРП не может содержать иных оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП, связанных с такими дополнительно представленными документами.».

4. Федеральный закон от 29.12.2020 № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Сокращены сроки прохождения процедур в сферах строительства.

Речь идет о процедурах, связанных с внесением изменений в правила землепользования и застройки, подготовкой решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, подготовкой документации по планировке территории.

Правительством РФ могут быть определены услуги, оказываемые при осуществлении градостроительной деятельности исключительно в электронной форме, если иное не установлено Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами. Порядок оказания этих услуг устанавливается Правительством РФ.

Установлены в том числе сроки для рассмотрения федеральным и региональным органами охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов, подготовленных применительно к территориям исторических поселений федерального и регионального значения.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Проект Федерального закона № 1099901-7 «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию».

Согласно законопроекту застройщик сможет на основании одного заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг вплоть до внесения записи о праве на такой объект в Единый государственный реестр недвижимости.

Для этого застройщику необходимо будет помимо технического плана объекта представить в уполномоченный орган или организацию документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Законопроектом предусмотрено, что установленный им порядок не применяется к многоквартирным домам и иным объектам недвижимости, создаваемым в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также к многоквартирным домам, создаваемым жилищно-строительными кооперативами.

Предусматривается, что положения законопроекта не распространяются на заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поданные до дня его вступления в силу.

6. Информационное письмо Росреестра от 18.12.2020 № 13-11053-АБ/20, содержащее позицию Росреестра по вопросу подготовки технического плана и указания в нем контуров объектов капитального строительства (по обращению А СРО «Кадастровые инженеры»).

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

18.12.2020 № 13-11053-АБ/20

из № _____ от _____

А СРО «Кадастровые инженеры»
ул. Таллинская, д. 32 к. 3, офис 10, г.
Москва, 123458
info@roscadastre.ru

Копия: Территориальные органы
Росреестра
Госкомрегистр
Севрестр

О рассмотрении обращения

На исх. от 17.11.2020 № 1772
(вх. от 17.11.2020 № ОП/062663/20)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение А СРО «Кадастровые инженеры» (далее – Ассоциация) по вопросу подготовки технического плана и указания в нем контуров объектов капитального строительства, сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26 (7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем, по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Позиция Росреестра относительно отображения контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в техническом плане изложена в письме Росреестра от 13.04.2020 № 3214-АБ/20 «Об определении контуров объектов недвижимости» (далее – Письмо).

Как указано в Письме, каждый из контуров включает в себя перечень всех характерных точек и соответствующие им значения координат, описывающих контур

определенного типа. Если определенная характерная точка описывает контуры двух или трех типов контуров, такая точка подлежит включению в перечень характерных точек каждого из двух или трех типов контуров соответственно. Контур как одного, так и разных типов могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться, располагаться полностью внутри друг друга, что не является нарушением Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования № 953). Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющих наземные, надземные (в том числе на разных высотах) и (или) подземные конструктивные элементы, будет представлять собой совокупность контуров разного типа, которые могут полностью и (или) частично совпадать, пересекаться или располагаться полностью внутри друг друга.

В этой связи, если контур объекта капитального строительства представляет собой совокупность контуров различного типа, не представляется возможным утверждать о том, что в контур здания (сооружения, объекта незавершенного строительства) включаются максимум три контура – по количеству типов контуров, равно как и нет оснований утверждать, что количество наземных или подземных контуров должно соответствовать количеству типовых этажей объекта капитального строительства. Например, если здание имеет части с различным количеством наземных или подземных этажей, башен, пирамид или иных подобных частей, то в зависимости от объемно-планировочных решений в контур такого здания может быть включено несколько надземных контуров, соответствующих частям здания с различным количеством этажей, или описывающих проекцию конструктивных элементов башен, пирамид или, наоборот, подвалов и так далее.

Относительно позиции по вопросу отображения контура для простых объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), в том числе если не имеется подземных этажей и крыш, выступающих за пределы стен, отмечаем, что данный вопрос был рассмотрен в Письме.

Дополнительно полагаем возможным отметить, что в соответствии с абзацами третьим и четвертым пункта 40 Требований № 953, если характерная точка является характерной точкой разных типов контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, то такая точка указывается в списке характерных точек контура каждого типа; если контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства представляет совокупность контуров, при заполнении реквизита «1.1» раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана сведения о координатах характерных точек каждого контура заполняются последовательно и отделяются друг от друга обозначением контура.

В этой связи, до внесения изменений в требования к подготовке технического плана и соответствующую xml-схему для объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), в том числе если не имеется подземных этажей и крыш, выступающих за пределы стен, допустимо указание только типа контура «наземный», например, если у объекта строительства 1 этаж, или типов контуров «наземный» и «надземный», например, если у объекта два и более этажей.

Согласно своду правил «СП 17.13330.2017 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76»:

крыша (покрытие) – это верхняя несущая и ограждающая конструкция здания или сооружения для защиты помещений от внешних климатических и других воздействий (пункт 3.1.16);

кровля - это элемент крыши, предохраняющий здание от проникновения атмосферных осадков; включает в себя водоизоляционный слой (ковер) из разных материалов, основание под водоизоляционный слой (ковер), аксессуары для обеспечения вентиляции, примыканий, безопасного перемещения и эксплуатации, снегозадержания и прочего (пункт 3.1.15).

В соответствии со сводом правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»:

этаж здания - это часть здания между высотными отметками верха перекрытия или пола по грунту и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия) (пункт 3.31);

этаж мансардный (мансарда) – это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (пункт 3.31а).

Таким образом, помещения в (на) крыше или кровле не располагаются. Понятия «значительно» или «незначительно» являются субъективными и не могут являться решающими в вопросе определения контура объекта капитального строительства. При этом крыша может иметь так называемый карнизный свес – выступ крыши от стены, защищающий ее от стекающей дождевой или талой воды (пункт 3.1.11), который в ряде случаев, особенно у зданий – объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов, по своим размерам может являться одновременно навесом над террасой или парковочным местом. В этой связи полагаем целесообразным отображение контура крыши (кровли) с выступающим карнизным свесом в виде отдельного надземного контура.

Как указано в Письме, необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Росреестра,

должна определяться кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также с учетом требований заказчика кадастровых работ, определенных в соответствующем договоре подряда.

В этой связи Росреестр разделяет позицию Ассоциации о том, что определение местоположения объекта недвижимости на земельном участке (контур объекта недвижимости, в том числе в случае, когда такой контур представляет собой совокупность контуров различного типа) в силу положений части 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», частей 5, 8 – 9 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) является компетенцией кадастрового инженера, следовательно, именно кадастровый инженер определяет, что включать в контур здания (сооружения), сколько контуров отображать и к какому типу их относить.

При этом необходимо принимать во внимание, что, поскольку разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектная документация объекта капитального строительства не содержат сведений о характерных точках контура объекта капитального строительства (в связи с чем не может быть установлено соответствие этих сведений сведениям, отраженным в техническом плане), положения частей 13 – 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ не применяются при правовой экспертизе содержания технического плана в части определения контура объекта капитального строительства и соблюдения положений пунктов 34, 40 Требований № 953, ответственность за достоверность внесенных в технический план сведений о местоположении объекта капитального строительства на земельном участке (контуре объекта недвижимости) несет кадастровый инженер.

Дополнительно отмечаем, что в соответствии с XML-схемой, размещенной в соответствии с приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 на официальном сайте Росреестра, в атрибуте «tSpelementUnitOKSInp» предусмотрено указание признака контура (подземный, наземный или надземный), при этом указанный атрибут является множественным, в связи с чем данный атрибут допускает при необходимости указание нескольких контуров, в том числе с разделением их по типам (например: два контура подземных, третий – наземный, четвертый и пятый – надземные).

В.Д. Радевич
 (495) 983 40 40 доб.3448



А.И. Бутовецкий

7. Письмо Росреестра от 08.12.2020 № 13-00451/20 «О государственном кадастровом учете и регистрации прав на автомобильные дороги».

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев обращения Акционерного общества «Авто-Дорсервис», в том числе поступившие из Аппарата Правительства Российской Федерации (исх. от 11.11.2020 № П11-70526), Минэкономразвития России (исх. от 11.11.2020 № Д27и-37478), по вопросам, возникающим при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности Удмуртской Республики на автомобильные дороги регионального и межмуниципального значения, сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26(7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Росреестр по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам Управление полагает возможным отметить следующее.

По вопросам, затронутым в пункте 1 обращения.

Частями 2 и 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ, установлены условия, при которых местоположение границ земельного участка считается согласованным заинтересованным лицом:

местоположение части (характерной точки) границ считается согласованным заинтересованным лицом при наличии в акте согласования местоположения границ земельного участка (далее - Акте согласования) личной подписи заинтересованного лица или его представителя;

в случае отсутствия в Акте согласования личной подписи заинтересованного лица или его представителя, местоположение части (характерной точки) границ считается согласованным заинтересованным лицом при условии, что такое заинтересованное лицо извещено о проведении собрания о согласовании местоположения границ в порядке, установленном частью 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ, и таким заинтересованным лицом или его представителем не представлены возражения о местоположении границ земельного участка в письменной форме с их обоснованием.

Согласно части 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков:

вручается заинтересованным лицам или их представителям под расписку;

направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, по которым осуществляется связь с лицом, право которого на объект недвижимости зарегистрировано (при наличии таких сведений в ЕГРН);

опубликовывается в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования, в случаях, предусмотренных частью 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

Частью 2 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) установлены особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков, предусматривающие возможность осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ (частей границ) и площади в отношении земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, и одновременно изменение описания местоположения границ в отношении смежных с ним земельных участков на основании одного заявления и одного межевого плана.

Такой государственный кадастровый учет согласно части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ может быть осуществлен только при одновременном соблюдении следующих условий:

земельные участки должны быть смежными (имеют общие границы или части границ не только согласно сведениям ЕГРН, но и на местности);

сведения о местоположении границ смежных земельных участков содержатся в ЕГРН и отвечают установленным в соответствии с Законом № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

измененное (уточненное) в ходе кадастровых работ местоположение границ (частей границ) смежного земельного участка согласовано

правообладателем такого смежного земельного участка, о чем свидетельствует его личная подпись в Акте согласования.

Таким образом, применение при согласовании местоположения границ земельного участка и оформлении Акта согласования положений частей 2 и 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ определяется видом выполняемых кадастровых работ. В случае если межевой план подготавливается в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, при котором:

не требуется одновременное внесение изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ смежного с ним земельного участка в установленном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ порядке, то при проведении согласования местоположения границ и оформлении Акта согласования применяются в том числе положения части 8 статьи 39 и частей 2 и 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ (в Акте согласования могут отсутствовать личные подписи заинтересованных лиц при условии документального подтверждения их надлежащего извещения и отсутствия их письменных возражений относительно местоположения уточняемой части (характерной точки) границы);

требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ смежных с ним земельных участков, то при проведении согласования местоположения границ и оформлении Акта согласования применяются положения части 8 статьи 39 Закона № 221-ФЗ и части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, а положения части 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ не применяются (в Акте согласования обязательно наличие личной подписи заинтересованного лица - правообладателя смежного земельного участка, в содержащиеся в ЕГРН сведения о котором требуется внесение изменений).

Управление полагает необходимым обратить внимание, что, исходя из положений пункта 1 статьи 13, частей 1 и 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ и (или) его площади сопровождается внесением изменений в сведения ЕГРН о земельном участке, смежном с ним, только в случае, указанном в части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, при наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о таком смежном земельном участке.

Таким образом, если в сведениях ЕГРН о местоположении границ смежного земельного участка отсутствует реестровая ошибка, внесение в ЕГРН сведений о местоположении границ такого смежного земельного участка в порядке, установленном частью 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, на основании одного заявления и одного межевого плана не осуществляется.

Относительно отказа заинтересованного лица в представлении (предъявлении) реквизитов документов, удостоверяющих личность, необходимых для оформления Акта согласования.

При проведении согласования местоположения границ земельных участков:

кадастровый инженер обязан проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей (пункт 1 части 11 статьи 39 Закона № 221-ФЗ);

заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в ЕГРН) (часть 12 статьи 39 Закона № 221-ФЗ);

реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в Акте согласования (часть 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ).

Таким образом, действия кадастрового инженера по внесению в Акт согласования реквизитов документов, удостоверяющих личность лиц, принимающих участие в согласовании местоположения границ земельных участков, установлены Законом № 221-ФЗ и осуществляются в целях выполнения обязанностей, возложенных на кадастрового инженера законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 83 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (далее - Требования № 921), в Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц либо их представителей. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником такого юридического лица.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного, отсутствие в Акте согласования сведений о реквизитах документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, в силу пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета земельного участка.

Учитывая изложенное, в случае отказа заинтересованного лица в представлении (предъявлении) необходимых для оформления Акта согласования сведений (реквизитов), предусмотренных пунктом 83 Требований № 921, такое лицо не вправе участвовать в согласовании местоположения границ земельного участка и заверять своей подписью Акт согласования.

По вопросам, затронутым в пункте 2 обращения.

Относительно применения частей 1 и 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

Согласно части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом № 221-ФЗ порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Таким образом, согласование местоположения границ земельных участков осуществляется в случаях, когда в результате кадастровых работ уточняется местоположение границ:

- земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ;
- земельных участков, смежных с земельным участком (образуемым или местоположение границ которого уточняется), являющимся объектом кадастровых работ.

Учитывая изложенное, в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, должно быть согласовано местоположение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН (независимо от наличия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения границ), если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ таких земельных участков.

Обращаем внимание, что часть 6 статьи 39 Закона № 221-ФЗ устанавливает случаи, при которых лишь согласование местоположения границ проводится без их установления на местности, но не содержит положений, согласно которым, как указано в обращении, границы земельного участка «не подлежат установлению на местности».

Исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ, уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется в следующих случаях (вне зависимости от наличия или отсутствия, по мнению правообладателя, необходимости или возможности уточнения границ по инициативе этого правообладателя смежного земельного участка):

при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

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

в случае, 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.

При этом, если при выполнении кадастровых работ в связи с образованием земельного участка границы смежных с ним земельных участков не уточнялись, согласование местоположения границ при выполнении таких кадастровых работ не проводится и Акт согласования в состав межевого плана не включается.

Согласование местоположения границ в соответствии с Законом № 221-ФЗ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на правах, указанных в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ.

Согласно части 2 статьи 39 Закона № 221-ФЗ предметом указанного в части 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка (то есть части границы или характерной точки границы), одновременно являющейся границей (частью границы или характерной точкой границы) другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка.

Согласно части 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Учитывая изложенное:

если при выполнении кадастровых работ уточняется характерная точка, определяющая местоположение границы земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, то местоположение такой точки должно быть согласовано с правообладателями всех земельных участков, для которых данная точка также является характерной и, соответственно, определяющей местоположение границ данных земельных участков;

если земельный участок граничит с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не с земельными участками), то согласование местоположения в отношении такой границы в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, не проводится;

если в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка, проводимых с целью уточнения сведений ЕГРН о точности определения координат характерных точек границ указанного земельного участка, местоположение его границ, а также смежных с ним земельных участков не изменилось, согласование местоположения границы земельного участка не требуется;

если в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка на ранее установленной в соответствии с требованиями действующего законодательства части границы смежного земельного участка (далее - ранее установленная часть границы) образована новая характерная точка, делящая такую часть границы на части, и при этом вновь образованная характерная точка не уточняет (не изменяет) местоположение ранее установленной части границы, то при выполнении кадастровых работ

согласование местоположения в отношении таких частей границ, соответствующих ранее установленной части границы смежного земельного участка, не проводится.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 3 обращения.

Порядок осуществления учетно-регистрационных действий установлен статьей 29 Закона № 218-ФЗ и при выполнении органом регистрации прав таких действий не предусматривает принятие решения о необходимости устранения реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков.

Таким образом, при осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков положения частей 6 - 8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ в отношении земельных участков, смежных земельному участку - объекту кадастровых работ, применению не подлежат, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 Порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества при исправлении реестровой ошибки, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее - Порядок).

Частями 6 - 8 статьи 61 Закона № 218-ФЗ установлен порядок исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ, выявленных органом регистрации прав.

Согласно части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки.

Решение о необходимости устранения реестровой ошибки принимается органом регистрации прав только в случаях:

если такая ошибка в описании местоположения границ земельного участка выявлена органом регистрации прав в случае, предусмотренном частью 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ;

если такая ошибка выявлена органом регистрации прав либо по заявлению правообладателя земельного участка в случае, предусмотренном частью 4 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ (с учетом положения части 6 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ).

При этом необходимо отметить, что такая ошибка может быть устранена органом регистрации прав только при наличии у него технической возможности, а также необходимых для этого документов и материалов, в том числе картографических.

Законом № 218-ФЗ предусмотрено, что орган регистрации прав может устранить реестровую ошибку в указанном в части 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ случае при наличии у него картографических материалов, позволяющих определить новые (уточненные) значения координат характерных точек

границ картометрическим или аналитическим методом, а также иными методами с учетом требований к точности определения координат характерных точек границ земельного участка, приведенных в приложении к Порядку, и при условии, что значение площади земельного участка после изменения сведений о местоположении его границ отличается от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на пять процентов.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 4 обращения.

В Законе № 218-ФЗ отсутствует такое основание для приостановления осуществления государственного кадастрового учета как пересечение контуров объектов недвижимости.

Кроме того, согласно пункту 3 части 2 статьи 9 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 257-ФЗ) за условную начальную точку и условную конечную точку отсчета протяженности автомобильной дороги принимается в том числе пересечение автомобильных дорог - для автомобильной дороги, соединяющей между собой другие автомобильные дороги или примыкающей к ним. Протяженность автомобильной дороги в границах населенного пункта исчисляется от начальной точки до конечной точки автомобильной дороги по ее центральной оси (часть 1 статьи 9 Закона № 257-ФЗ).

В соответствии с частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ реестровая ошибка это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся:

в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы;

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.

Описание местоположения объекта недвижимости согласно пункту 3 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ относится к основным сведениям об объекте недвижимости, внесение которых в ЕГРН согласно пункту 1 статьи 13 Закона № 218-ФЗ осуществляется в результате государственного кадастрового учета. Государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется на основании представленного в орган регистрации прав собственником объекта недвижимости заявления и технического плана такого объекта

недвижимости (пункт 7 части 2 статьи 14, пункт 4 части 2 статьи 15, часть 2 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

При этом Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15.12.2015 № 953, не предусмотрено оформление технического плана в виде одного документа в случае выполнения кадастровых работ в связи с созданием объекта недвижимости и исправлением ошибки в сведения ЕГРН о местоположении иного объекта недвижимости.

При этом следует отметить, что в соответствии с положениями Закона № 218-ФЗ решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы всех представленных документов.

Дополнительно Управление полагает необходимым повторно обратить внимание на то, что положения частей 6 - 7.3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ применяются только при исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка.

Направление согласия правообладателя земельного участка на изменение сведений о местоположении границ с целью исправления реестровой ошибки статьей 61 Закона № 218-ФЗ или Порядком не предусмотрено.

Абзацем пятым пункта 14 Порядка предусмотрено указание в решении о необходимости устранения реестровой ошибки, направляемого собственнику земельного участка, срока и порядка представления (направления) в орган регистрации прав документов, необходимых для устранения такой ошибки (в порядке государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений о земельном участке (уточнением границ земельного участка) или в порядке межведомственного информационного взаимодействия, предусмотренного статьей 32 Закона № 218-ФЗ) - три месяца со дня направления решения о необходимости устранения выявленной органом регистрации прав реестровой ошибки, указанной в части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.

Данный срок установлен частью 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ. Более того, на основании заявления собственника земельного участка, поступившего в орган регистрации прав до истечения указанного в части 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ срока, данный срок продлевается на срок, указанный в таком заявлении, но не более чем на три месяца.

В этой связи подлежащий указанию в решении о необходимости устранения реестровой ошибки срок не может быть сокращен или прекращен

на основании обращения правообладателя, за исключением случая представления собственником земельного участка заявления о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений о земельном участке и межевого плана, подготовленного в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с целью исправления такой реестровой ошибки.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 5 обращения.

Необходимо отметить, что наличие указанных в обращении обстоятельств свидетельствует либо об ошибках в документах, на основании которых выполнялись кадастровые работы в отношении указанных в данном пункте автомобильных дорог, либо об ошибках, допущенных кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ в отношении таких автомобильных дорог.

В случае если указанные в пункте 5 обращения обстоятельства являются следствием реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении муниципальной дороги, то исправление такой ошибки осуществляется в порядке, установленном частью 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в случае преобразования сооружения осуществляются одновременно в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 3 статьи 14, пунктом 3 части 1 статьи 15, статьями 24, 41 Закона № 218-ФЗ на основании заявления собственника такого сооружения и технического плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием объектов недвижимости.

В силу положений пункта 3 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) отказ от права собственности муниципального образования не может являться решением вопроса, изложенного в пункте 5 обращения. В этой связи целесообразно осуществлять передачу имущества из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования.

При этом решение о способе устранения ошибок принимается собственником объекта недвижимости.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 6 обращения.

Согласно пункту 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из положений Земельного кодекса образование земельных участков на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - Схема расположения земельного участка) осуществляется только в случае образования из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно подпункту 3 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса в решении об утверждении Схемы расположения земельного участка (далее - Решение об утверждении Схемы) в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со Схемой расположения земельного участка указывается кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со Схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Согласно пункту 16 статьи 11.10 Земельного кодекса основанием для отказа в утверждении Схемы расположения земельного участка является в том числе разработка Схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса требований к образуемым земельным участкам.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (пункт 3 статьи 6 Земельного кодекса). В соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 Земельного кодекса образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами. Наличие пересечений границ земельных участков между собой не позволяет определить каждый из пересекающихся земельных участков в качестве индивидуально определенной вещи и влечет нарушение требований, установленных федеральными законами, в том числе Законом № 218-ФЗ.

При этом согласно пункту 2 Требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762, Схема расположения земельного участка подготавливается в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с требованиями Земельного кодекса.

Таким образом, наличие в Схеме расположения земельного участка пересечений границ образуемого земельного участка с границами земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН и которые не находятся в государственной и муниципальной собственности, является основанием для отказа в утверждении такой Схемы расположения земельного участка по основаниям, предусмотренным подпунктом 1 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса.

При наличии пересечения границ образуемого земельного участка с границами земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН, в Решении об утверждении Схемы расположения земельного участка

согласно подпункту 3 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса должен быть указан кадастровый номер такого земельного участка в качестве земельного участка, из которого образуется земельный участок, при этом такой участок должен находиться в государственной или муниципальной собственности.

В силу частей 1 и 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ результат согласования местоположения границ оформляется в форме Акта согласования, который является частью межевого плана.

При этом согласно пункту 19 статьи 11.10 Земельного кодекса не допускается требовать от заявителя согласования Схемы расположения земельного участка, а также предоставления документов, не предусмотренных Земельным кодексом.

Учитывая изложенное, указанные в данном пункте обращения несоответствия в местоположении границ земельных участков, смежных с образуемым земельным участком, должны быть устранены до момента подготовки Схемы расположения такого земельного участка.

По вопросам, затрагиваемым в пункте 7 обращения.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ):

зоны с особыми условиями использования территорий это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 4);

территориальные зоны - это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (пункт 7).

Статьей 105 Земельного кодекса установлены виды зон с особыми условиями использования территории, виды территориальных зон определены статьей 85 Земельного кодекса, статьей 35 ГрК РФ. Согласно части 11 статьи 35 ГрК РФ в состав территориальных зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Согласно части 1 статьи 10 Закона № 218-ФЗ в реестр границ ЕГРН среди прочего вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, о лесничествах, об особо охраняемых природных территориях.

Таким образом, лесничества, территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории являются разными территориями, которые создаются для конкретных целей в порядке, установленном законодательством для таких территорий, являются разными объектами реестра границ ЕГРН, и внесение в реестр границ ЕГРН сведений о таких территориях осуществляется на основании документов, предусмотренных именно для соответствующей территории. В связи с этим сведения о границе лесничества не могут быть внесены в ЕГРН «как территориальная зона или зона с особыми условиями территории» даже при условии, если границы указанных территорий совпадают.

Понятие «участок лесного фонда» в настоящее время в законодательстве не применяется со дня вступления в силу Лесного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».

Согласно пункту 21 Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532, в случае принятия решений об установлении (изменении) границ лесничеств Федеральное агентство лесного хозяйства направляет в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении (изменении) границ лесничеств, в том числе графическое описание местоположения границ лесничеств, включающее перечень координат характерных точек границ лесничеств в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

При образовании земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, Схема расположения земельного участка подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений (пункт 1 статьи 3.5 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», далее - Закон № 137-ФЗ).

Согласно пункту 10 статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ согласование Схемы расположения земельного участка в порядке, установленном статьей 3.5 Закона № 137-ФЗ, не требуется в случаях образования земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности и расположены в:

границах населенного пункта;

границах территориальной зоны, которая не является территориальной зоной сельскохозяйственного использования, расположена за границами

населенного пункта, разрешенное использование земельных участков в пределах которой не связано с использованием лесов, и которая не является смежной с лесничеством;

границах территориальной зоны, сведения о границах которой внесены в ЕГРН;

границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых отсутствуют лесничества;

границах поселения, городского округа, межселенной территории, в которых сведения о границах лесничеств внесены в ЕГРН.

Таким образом, согласование Схемы расположения земельного участка не требуется в тех случаях, когда сведения о границах лесничеств внесены в реестр границ ЕГРН (именно в виде границ лесничества) либо на территории муниципального образования, в границах которого расположен земельный участок, образуемый на основании Схемы расположения земельного участка, отсутствуют лесничества. До 1 октября 2017 г. региональный исполнительный орган, уполномоченный в области лесных отношений, направляет уведомление о наличии или об отсутствии лесничеств в границах поселения, городского округа, межселенной территории в органы местного самоуправления соответствующих муниципальных районов, городских округов, а также размещает такую информацию в сети «Интернет» (пункт 12 статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ).

Также не осуществляется согласование Схемы расположения земельного участка, если земельный участок образуется в границах территориальной зоны, не смежной с лесничеством. Определение наличия общих частей границ установленной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и лесничества не обязательно должно быть основано на данных ЕГРН. Например, оно может быть подтверждено сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, картами градостроительного зонирования и другими сведениями, содержащимися в общедоступных источниках, информационных ресурсах, электронных документах и документах на бумажных носителях.

При этом, если сведения о границе территориальной зоны внесены в реестр границ ЕГРН, то при образовании земельного участка в границах данной зоны на основании Схемы расположения земельного участка согласование такой Схемы расположения земельного участка не осуществляется вне зависимости от целей установления территориальной зоны и даже при наличии общей границы такой территориальной зоны с лесничеством.

Частями 1, 2 и 3 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ установлены особенности осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, предусматривающие возможность осуществления государственного кадастрового учета указанных в частях 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ земельных участков, в том числе и при наличии пересечения их границ с границами лесного участка, лесничества.

При государственном кадастровом учете в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, при выявлении пересечения границ лесных участков (при наличии в ЕГРН координат характерных точек границ лесных участков) и земельных участков изменение описания местоположения границ лесных участков в целях устранения такого пересечения осуществляется на основании сведений о местоположении границ земельных участков, содержащихся в межевом плане, представленном в орган регистрации прав с соответствующим заявлением.

В случае отсутствия в таком межевом плане характерных точек границ, определяющих местоположение «новой» измененной в целях устранения пересечения части границ лесного участка (например, если точки пересечения границ земельного участка с границами лесного участка не являются характерными точками границ такого земельного участка), орган регистрации прав самостоятельно определяет значения координат таких характерных точек. В случае если в результате такого изменения местоположения части границ лесного участка требуется изменение площади такого участка, определение «нового» значения площади лесного участка также осуществляется органом регистрации прав самостоятельно.

При реализации положений частей 1 - 3 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ не предусмотрено применение части 7.3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ.

Предлагаемые в пункте 7 обращения изменения законодательства не могут быть поддержаны ввиду того, что соответствующие положения уже установлены ГК РФ, кроме того ГК РФ, иные федеральные законы, в том числе составляющие правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (статья 2 Закона № 218-ФЗ), предусматривают возможность возникновения права собственности на объект вне связи с государственной регистрацией такого права в ЕГРН.

По вопросам, затронутым в пункте 8 обращения.

Действующим законодательством не предусмотрено внесение в сведения ЕГРН о земельном участке таких характеристик, как «Декларативный земельный участок» и «Уточненный земельный участок».

При отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельных участков определены с точностью, ниже точности определения координат для земель определенного целевого назначения, установленной в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, в реквизите «Особые отметки» выписки из ЕГРН об объекте недвижимости и выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости указываются слова «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства» (пункт 57 Приложения № 6 к приказу Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 и пункт 39 Приложения № 7 к приказу Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378).

При этом исходя из положений части 8 и 10 статьи 22, части 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, подлежащие внесению в ЕГРН сведения о местоположении границ земельных участков должны соответствовать установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Таким образом, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости содержит все необходимые пояснения относительно указанных в ней сведений. Если в выписке из ЕГРН приведен список координат характерных точек границ земельного участка и при этом в реквизите «Особые отметки» указаны слова «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства», сведения о местоположении границ такого земельного участка должны приниматься во внимание при подготовке проектных документов о границах земельных участков и (или) выполнении кадастровых работ, в том числе при согласовании местоположения частей границ, общих с земельным участком - объектом кадастровых работ.

По вопросам, затронутым в пункте 9 обращения.

Земельные участки могут быть сняты с государственного кадастрового учета только в случаях, установленных федеральными законами, увеличение количества таких случаев считаем нецелесообразным.

В частности, случаи, при которых земельный участок может быть снят с государственного кадастрового учета, установлены частями 3, 14, 15 статьи 41, частями 10, 11 статьи 60, статьей 60.2, частями 3, 3.1, 3.2 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, а также пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, обеспечивающим реализацию части 3 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая изложенное, по мнению Управления, проблемы, затронутые в пункте 9 обращения, могут быть решены в рамках действующего законодательства.

По вопросам, затронутым в пункте 10 обращения.

Согласно пункту 43 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается также в случае, если границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.

Частью 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ также установлено, что границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в ЕГРН.

Таким образом, Законом № 218-ФЗ установлено, что наличие пересечения границ земельного участка с границами муниципального образования не является препятствием для осуществления государственного

кадастрового учета такого земельного участка только в случае выявления в сведениях ЕГРН о местоположении границ такого муниципального образования реестровой ошибки.

При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципального образования, согласно пунктам 1 и 2 части 11 статьи 22 Закона № 218-ФЗ понимается:

наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования;

расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующего муниципального образования.

При этом кадастровый инженер, как лицо, прошедшее аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, и, соответственно, обладающее необходимыми профессиональными знаниями и навыками для выполнения кадастровых работ, в случае выявления факта пересечения границ земельного участка с границами муниципального образования, должен провести анализ причин выявленного им пересечения.

Земельным кодексом не установлено, что в отношении каких-либо земельных участков положения пункта 3 статьи 11.9 могут не применяться.

Также пунктом 6.3 Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267, установлено, что административные границы не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о таких земельных участках.

При этом согласно статье 2 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальное образование это городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район либо внутригородская территория города федерального значения. Следовательно, границы земельного участка не должны пересекать границ городского или сельского поселения, муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением, внутригородского района либо внутригородской территории города федерального значения.

По вопросам, затронутым в пункте 11 обращения.

Ситуация относительно пересечения с частями земельных участков недостаточно четко изложена, в частности, не ясно, о каких пересечениях идет речь, в связи с чем были образованы части и каких земельных участков. По данным причинам не представляется возможным изложить какие-либо комментарии по данному вопросу.

Подпунктом 24 пункта 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ предусмотрено внесение сведений о части объекта недвижимости. Состав сведений о частях объектов недвижимости, подлежащий отражению в ЕГРН, установлен подпунктами 43, 45 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943.

Исходя из положений пункта 4 части 3, пунктов 3, 11 части 5 статьи 14, частей 3 - 6 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет части объекта недвижимости осуществляется в случае, если на такую часть распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, государственная регистрация ограничения права на часть земельного участка осуществляется в отношении его части, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.

Также в соответствии с частью 1 статьи 44 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, осуществляется без соответствующего заявления одновременно с внесением в ЕГРН сведений о такой зоне в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Таким образом, часть земельного участка - это часть земной поверхности, расположенная в пределах геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость, в отношении которой установлено ограничение или обременение.

Учитывая изложенное, по мнению Управления, пересечение границ части земельного участка также приводит к пересечению границ такого земельного участка.

Относительно предлагаемых изменений в Земельный кодекс, Закон № 218-ФЗ, Закон № 221-ФЗ.

Управление полагает, что внесение таких изменений нецелесообразно, учитывая, что часть земельного участка не является объектом вещных прав и образуется только в случае, если обременение или ограничение не распространяется в отношении всего земельного участка. В связи с этим установление порядка образования частей земельных участков не требуется. Порядком согласования, установленным статьей 39 Закона № 221-ФЗ, предусмотрено, что согласование проводится только в отношении местоположения границ земельного участка, местоположение которых уточнено, с лицами, обладающими такими земельными участками на правах, указанных в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ. При этом даже если граница части земельного участка совпадает с границей земельного участка, согласование местоположения границы такой части земельного участка Законом № 221-ФЗ не предусмотрено. В данном случае должно осуществляться уточнение и согласование местоположения частей границ земельного участка с лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (вне зависимости от того, является ли это лицо пользователем всего земельного участка или определенной части такого земельного участка).

По вопросам, затрагиваемым в пункте 12 обращения.

Из существа вопроса не представляется определить суть поставленного вопроса, в том числе, что имеется ввиду под «некорректным примыканием границ смежных ЗУ в несколько сантиметров».

Вместе с тем Управление полагает необходимым отметить следующее.

Местоположение характерных точек границ земельных участков, значения координат которых определены с точностью, соответствующей требованиям к точности определения координат характерных точек границ земельных участков, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, и содержатся в ЕГРН, повторно не определяются (за исключением случая исправления реестровой ошибки или определения местоположения такой точки с более высокой точностью, например, если смежные земельные участки отнесены к разным категориям земель). В случае если при определении координат характерных точек границ земельного участка, смежного к указанному земельному участку, получено значение координат, отличающееся менее чем на величину средней квадратической погрешности определения координат такой характерной точки, содержащейся в ЕГРН, отсутствуют основания утверждать о наличии новой характерной точки смежного земельного участка, и в этом случае при отсутствии реестровой ошибки и различий в требованиях к точности определения координат для такой точки принимаются значения координат, содержащиеся в ЕГРН (в том числе метод и средняя квадратическая погрешность их определения).

Также обращаем внимание, что, учитывая положения подпункта 4 пункта 43 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, сооружение может располагаться на нескольких земельных участках.

Согласно части 1 статьи 61 Закона № 218-ФЗ техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Таким образом, несоответствие сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН, может быть квалифицировано как техническая ошибка, если такое несоответствие возникло в результате определенных действий органа регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Выявление органом регистрации прав при проведении предусмотренной пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, несоответствий (несовпадений, разрывов) в местоположении границ земельных участков, являющихся

смежными согласно сведениям ЕГРН или документам, на основании которых были образованы такие участки, является основанием для приостановления осуществления такого учета в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Начальник Управления
законодательства в сфере
регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности
Э.У.ГАЛИШИН

8. Информационное письмо Росреестра от 30.12.2020 № 14-11443-ГЕ/20, содержащее копию письма Рослесхоза от 07.12.2020 № АВ-06-27/24339 по вопросу постановки лесного участка на государственный кадастровый учет (для заготовки древесины).



**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, http://www.rosreestr.ru

30.12.2020 № 14-11443-ГЕ/20

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 для сведения и возможного учета в работе направляет копию письма Рослесхоза от 07.12.2020 № АВ-06-27/24339.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.



Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
И ЭКОЛОГИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА
(РОСЛЕСХОЗ)

Министерство природных
ресурсов, лесного хозяйства и
экологии Пермского края

Росреестр

Адрес: ул. Пятницкая, д. 59/19, Москва, 115184
Тел.: (495) 953-37-85, факс: (499) 230-85-30

07.12.2020 № АВ-06-27/24339

на № 30-01-12.4 исх. 297 от 13.11.2020

О постановке лесного участка на
государственный кадастровый учет (для
заготовки древесины)

Федеральное агентство лесного хозяйства рассмотрело обращение Министерства природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Пермского края по вопросу постановки лесного участка (части лесного участка) с целью предоставления для заготовки древесины и сообщает следующее.

В соответствии со статьей 29 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – Лесной кодекс) граждане или юридические лица осуществляют заготовку древесины на основании договоров аренды лесных участков.

В силу статьи 73.1 Лесного кодекса договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам торгов на право заключения такого договора, которые проводятся в форме открытого аукциона или открытого конкурса, за исключением случаев, установленных частью 3 указанной статьи, частью 1 статьи 74 Лесного кодекса.

Согласно части 2 статьи 72 Лесного кодекса в аренду могут быть предоставлены только лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет.

Статьей 7 Лесного кодекса определено, что лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и Лесного кодекса.

Государственный кадастровый учет лесных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Требования к межевому плану установлены статьей 22 указанного Федерального закона.

Частью 1.1 статьи 4.2 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ в целях использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой частью, допускается предоставление юридическим лицам в пользование частей лесных участков в составе земель лесного фонда в порядке, установленном для предоставления лесных участков. При этом не требуется осуществление государственного кадастрового учета частей лесных участков, которые предоставляются сроком до одного года в аренду для выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой частью.

Иных случаев предоставления в пользование частей лесных участков лесным законодательством не предусмотрено.

Таким образом, при заключении договора аренды лесного участка для заготовки древесины предметом такого договора не может являться часть лесного участка.

В силу части 6 статьи 70.1 Лесного кодекса выполнение работ по подготовке проектной документации лесных участков и постановка на государственный кадастровый учет при предоставлении лесных участков в аренду по результатам открытых конкурсов и аукционов осуществляется организатором конкурса и аукциона.

Частью 13 статьи 80.1 Лесного кодекса запрещается проведение одного конкурса в отношении двух и более лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также следует отметить, что частью 2 статьи 39.11 Земельного кодекса установлен запрет на объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Заместитель руководителя

А.О. Винокурова

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Федерального агентства лесного хозяйства.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 0853C5D531D93960FFB55494C5C2DDF9138715E4
Кому выдан: Винокурова Анастасия Олеговна
Действителен: с 02.07.2020 до 02.10.2021

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

1. Новые размеры госпошлины за услуги Росреестра вступят в силу в 2021 году.

С 01.01.2021 вступают в силу изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации.

Новые положения отменяют уплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на объекты недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - «ранее возникшее право».

До вступления указанных изменений в силу госпошлина за регистрацию «ранее возникшего права» не уплачивалась в случае, если такое право регистрировалось одновременно с регистрацией перехода права, например по сделке купли-продажи, дарения.

С нового года можно будет зарегистрировать «ранее возникшее право» (например: на основании договора приватизации, свидетельства о праве собственности на землю, договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом и иных документов, оформленных до 31.01.1998, а на территории Новосибирской области до 01.01.1999) бесплатно.

Изменения также касаются установления госпошлины в размере 1000 рублей за государственную регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости в связи с реорганизацией юридического лица в форме преобразования. Например, при реорганизации в форме преобразования общества с ограниченной ответственностью в акционерное общество необходимо произвести регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости к вновь созданному юридическому лицу. Государственная пошлина за такую регистрацию составит 1000 рублей.

2. Более 468 тыс. заявлений на учетно-регистрационные действия поступило в Росреестр за неделю.

• За рабочую неделю с 18 по 22 января 2021 года на учётно-регистрационные действия подано 468 285 заявлений (неделей ранее – 384 135). При этом количество заявлений в электронном виде увеличилось на 39% до 171 446 (неделей ранее – 123 674), а их доля составила 37% от общего числа (неделей ранее – 32%).

• За тот же период на регистрацию ипотеки подано 32 737 заявлений (неделей ранее – 32 739). Из них в электронном виде – 9 617 или более 29% от общего числа. Такие данные сопоставимы с показателями в период с 11 по 15 января (9 604 электронных заявлений – порядка 29%).

• На регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) за неделю поступило 19 339 заявлений (неделей ранее – 17 498). Из них в электронном виде – 6 467 или более 33% от общего числа (неделей ранее – 6 451 или 37%).

• По состоянию на 22 января 2021 года МФЦ работали в штатном режиме в 42 субъектах РФ, в 43 – по предварительной записи.

3. Росреестр подвёл основные итоги 2020 года.

Росреестр меняет подходы к качеству и способам предоставления государственных услуг, делая ставку на клиентоориентированность и цифровую трансформацию. О том, каких результатов ведомство достигло в 2020 году и какие ключевые задачи ставит на предстоящий период, сообщил руководитель Росреестра **Олег Скуфинский** в ходе пресс-конференции в пресс-центре «Интерфакс».

Вызовы в условиях пандемии: настроена работа МФЦ

Росреестром ежедневно совершается более 100 тыс. учетно-регистрационных действий. Задача ведомства – обеспечить оборот рынка недвижимости для граждан, бизнеса, органов власти и профессиональных участников рынка. В апреле, когда был объявлен режим самоизоляции и работа МФЦ была ограничена практически по всей стране, ведомство реализовало комплекс мер, чтобы граждане смогли своевременно совершать сделки с недвижимостью.

С учетом того, что 95% документов на бумажных носителях поступают в Росреестр через МФЦ, руководство ведомства совместно с губернаторами оперативно настроило работу многофункциональных центров.

«Несмотря на возникшие сложности, Росреестр справился с сопровождением рынка недвижимости в стране. Весной мы провели инженерную настройку сайта, чтобы обеспечить бесперебойную работу системы и электронную регистрацию сделок через наши сервисы. Если в начале 2020 года в электронном виде совершалось около 19% сделок, а ипотечных сделок - всего 9%, то на сегодняшний день на регистрацию поступает порядка 30-35% электронных пакетов, а доля электронной ипотеки выросла почти до 40%. Это в 4 раза больше, чем в начале года, и в 2 раза превышает показатели национального проекта «Жилье и городская среда», - сообщил Олег Скуфинский.

В МФЦ начнут принимать документы по экстерриториальному принципу

Как сообщил Олег Скуфинский, в настоящее время Росреестром совместно с Минэкономразвития России прорабатывается механизм, в рамках которого в 2021 году во всех МФЦ страны будет организован приём документов по экстерриториальному принципу. То есть граждане, не покидая места своего проживания, смогут поставить на учет и зарегистрировать права на любое недвижимое имущество, находящееся в другом регионе РФ.

В данный момент это возможно сделать только в филиалах ФГБУ «ФКП Росреестра», что создаёт дополнительные неудобства для граждан, поскольку услуга пользуется популярностью. Так, за 11 месяцев 2020 года Росреестр обработал 420 тыс. заявлений, поданных по экстерриториальному принципу, что на 9% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Внедрение ФГИС ЕГРН: подключены все субъекты России

21 октября 2020 года Росреестр завершил переход территориальных управлений ведомства на Федеральную государственную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). Это был сложный инженерный процесс, связанный с миграцией данных из унаследованных региональных систем в новую централизованную систему. В максимально короткие сроки ведомство выполнило поручение Президента России - с января по октябрь суммарно были перенесены сведения о 109 млн объектов недвижимости из 34 крупнейших регионов страны, что составляет около 70% всего объема информации в ЕГРН.

В 2021 году Росреестру предстоит работа по настройке и балансировке ФГИС ЕГРН со всеми территориальными органами ведомства. *«Кроме того, нам предстоит настроить эффективное взаимодействие более чем с 20 тыс. строительных компаний, более чем с 3 тыс. застройщиков жилья, с 24 тыс. кадастровых инженеров, 8 тыс. нотариусов, банковским сообществом, чтобы оптимизировать новый цифровой формат оказания услуг»*, - заявил **руководитель ведомства**.

Принят комплексный план по наполнению ЕГРН необходимыми сведениями

В марте Росреестр принял комплексный план по наполнению ЕГРН необходимыми сведениями об объектах недвижимости. Сегодня в ЕГРН внесены сведения о 37% границ между субъектами РФ, 72% границ муниципальных образований, 34% границ населенных пунктов, 61% земельных участков.

В рамках реализации комплексного плана со всеми регионами утверждены «дорожные карты», к работе подключены полпреды в федеральных округах. Наполнению ЕГРН будут способствовать законодательные инициативы Росреестра, принятые в декабре 2020 года: закон о порядке выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и о расширении перечня заказчиков комплексных кадастровых работ. Также один из важных пунктов плана - совершенствование качества работы МФЦ (это и сканирование документов, и повышение квалификации сотрудников). Первые результаты этой масштабной работы появятся уже в конце следующего года.

Реинжиниринг сайта Росреестра: портал будет запущен в 2021 году

В 2021 году Росреестр завершит реинжиниринг официального сайта, который существенно улучшит качество получения электронных услуг.

«Мы должны доступным языком объяснить людям, как пользоваться нашими услугами, адаптировать портал для граждан, бизнеса и профессиональных участников рынка. Только в этом случае получение услуг в электронном виде станет удобным и эффективным», - отметила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова.

На новом сайте будет модернизирован личный кабинет правообладателя (это упростит получение выписок из ЕГРН), расширен

функционал личного кабинета кадастрового инженера, где специалист сможет получить все нужные документы, в том числе от других органов власти, начнет функционировать личный кабинет для органов власти.

Кроме того, в рамках реинжиниринга сайта Росреестра предлагается создать новый раздел «Банк идей». Все региональные управления ведомства смогут заполнить специальную форму и направить на проработку свои идеи по созданию новых сервисов или решению практических проблем.

Ипотека переходит в онлайн-режим

Если в апреле 2020 года в связи с коронавирусом число зарегистрированных ипотек в России сократилось до 173,8 тыс., то уже в июне этот показатель составил 252,7 тыс., в августе – 322,8 тыс., в сентябре – 348,7 тыс., в октябре - 377,5 тыс. ипотек. При этом в ноябре было зарегистрировано более 408 тыс. ипотек, что на 61% больше, чем в ноябре годом ранее.

Для того, чтобы сократить срок регистрации ипотеки и перевести весь процесс в онлайн, Росреестр совместно с Центральным банком, «ДОМ.РФ», кредитными организациями разрабатывает единый стандарт взаимодействия.

В настоящее время по поручению Правительства РФ ведется работа по созданию цифровой платформы, с помощью которой и кредитные организации, и агрегаторы недвижимости смогут эффективно взаимодействовать с Росреестром. Это даст возможность сделать ипотеку «бесшовной» и сократить процесс оформления сделки до 1 дня. Клиент, придя в банк, сможет не только оформить ипотечный кредит, но и получить услугу по регистрации прав. Ожидается, что в 2021 году платформа заработает в пилотном режиме.

Цифровизация земельного фонда

В 2020 году по поручению Председателя Правительства РФ М.В. Мишустина Росреестр провёл анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. В результате была установлена возможность потенциального вовлечения в оборот под жилищное строительство более 5,7 тысяч земельных участков общей площадью более 100 тыс. га, что в два раза превышает целевой показатель национального проекта «Жилье и городская среда». Данные сведения планируется предоставить гражданам и предпринимателям в рамках сервиса «Земля для стройки», который в том числе будет функционировать на Публичной кадастровой карте, где в режиме онлайн им смогут воспользоваться все желающие.

Кроме того, в настоящее время Росреестр совместно с 11 федеральными органами исполнительной власти и 4 регионами готовится к проведению эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР). Проект позволит объединить разрозненные информационные ресурсы о земле государственных и муниципальных органов власти для повышения эффективности и качества предоставления услуг. За основу будет взят принцип «одного окна» для граждан и инвесторов. В рамках эксперимента Росреестр будет тестировать технологию

полной и точной базы данных и технологию современной оцифровки архивов. Эксперимент планируется на территории Иркутской области, Краснодарского края, Пермского края и Республики Татарстан.

Цифровизация архивов и проект «Стоп-бумага»

Как отметил Олег Скуфинский, цифровизация архивов - это важнейший фактор на пути цифровой трансформации Росреестра и экстерриториальной регистрации сделок.

«Сейчас по площади архивы Росреестра во всех регионах в целом занимают примерно 51 футбольное поле, и только половина этих документов оцифрована. Оставшуюся часть мы рассчитываем перевести в электронный вид за три года. Это достаточно амбициозная задача и её нужно решать, так как от этого зависит скорость обработки заявлений, регистрация сделок по экстерриториальному принципу, а также создание и генерация новых сервисов», - отметил он. Также в системе Росреестра ежегодно образуется более 11 млн дел – это почти 3 футбольных поля. Было принято решение о реализации проекта «Стоп-бумага», который предполагает переход на безбумажный документооборот.

Законодательная деятельность Росреестра: результаты и ключевые инициативы-2021

В соответствии с указом Президента РФ Росреестру в 2020 году были переданы полномочия по нормативно-правовому регулированию в области земельно-имущественных отношений.

Как отметил статс-секретарь - заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий, в 2020 году был поддержан ряд законодательных инициатив ведомства, которые важны для всего рынка недвижимости. При этом некоторым проблемам, которые удалось решить, более 20 лет.

Подписан закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости». По самым скромным оценкам, сегодня более 25 млн объектов в России не имеют актуальных сведений о правообладателях. Новые меры будут способствовать решению этой проблемы.

Подписан федеральный закон № 445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части расширения перечня заказчиков комплексных кадастровых работ (ККР). Теперь комплексные кадастровые работы можно проводить за счет внебюджетных средств, что позволит гражданам сэкономить при получении такой услуги.

Также Президент подписал закон, разработанный совместно Росреестром и Минприроды России, который призван решить проблемы граждан, проживающих на территории национальных парков. Кроме того, в весеннюю сессию был принят федеральный закон о совершенствовании кадастровой оценки. Гражданам теперь гораздо проще и удобнее оспорить кадастровую стоимость в досудебном порядке. Заявления об исправлении ошибок клиенты могут направлять через МФЦ.

Этим летом был принят ряд серьезных поправок – №202-ФЗ – с целью снижения административных барьеров для строительного комплекса. В частности, стал возможен новый механизм взаимодействия Росреестра с застройщиками – теперь после передачи объекта участнику долевого строительства и постановки такого объекта на кадастровый учёт они могут подать документы от его имени на регистрацию без доверенности. Уже есть первые результаты: подано более 600 таких заявлений. Также для застройщиков предусмотрена возможность государственного кадастрового учета и регистрации прав на созданные объекты недвижимости при разнице (в пределах 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство.

«Одни из приоритетных инициатив Росреестра на 2021 год – расширение возможностей «дачной амнистии», чтобы сделать еще более простым и удобным порядок регистрации прав на бытовую недвижимость, а также законопроект о «гаражной амнистии». Надеемся на его скорейшее принятие и реализацию. Также нам нужно завершить второй эволюционный этап развития законодательства о регистрации недвижимости. В декабре Правительство РФ поддержало поправки ко второму чтению законопроекта № 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)», - сообщил Алексей Бутовецкий.

По его словам, среди основных новаций в законопроекте – услуга выездного приёма документов на регистрацию, которая будет осуществляться представителями МФЦ и Росреестра. При этом услуга будет бесплатна для ветеранов Великой Отечественной войны и инвалидов.

Программа цифровой трансформации: Росреестр переходит на сервисный формат предоставления услуг

Как заявила заместитель руководителя ведомства Елена Мартынова, 23 декабря была утверждена ведомственная программа цифровой трансформации, в рамках которой планируется провести реинжиниринг бизнес-процессов и разработать цифровую платформу для предоставления государственных услуг в режиме онлайн.

Сегодня Росреестр оказывает более 35 млн услуг в год по кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимость и обрабатывает более 90 млн запросов о предоставлении сведений ЕГРН. К 2023 году эти услуги планируется вывести на Единый портал государственных услуг (ЕПГУ) за счет создания витрины данных ЕГРН. При этом предоставление и получение сведений будет обеспечено с использованием национальной системы управления данными (НСУД). В результате предполагается, что 96% услуг Росреестра будут предоставляться полностью в электронном виде, в том числе ипотечные сделки (95%) и договоры участия в долевом строительстве (80%).

»Важнейшим направлением станет обеспечение информационной безопасности, которая является одним из ключевых компонентов цифровой инфраструктуры ведомства. В настоящее время разработана концепция создания единой централизованной системы информационной безопасности Росреестра на 2021-2024 годы. Создана комиссия по информационной безопасности и специальная горячая линия для оперативного взаимодействия и квалифицированной поддержки регионов в работе с инцидентами», - отметила Елена Мартынова.

По словам заместителя руководителя Росреестра, в процесс цифровой трансформации будут активно вовлечены территориальные органы ведомства и филиалы Федеральной кадастровой палаты. В настоящее время создана межрегиональная рабочая группа, в которую вошли цифровые лидеры из 52 региональных управлений Росреестра. Новые процессы будут внедряться с учетом практики работы в регионах. Так, ряд субъектов уже направили полезные предложения по оптимизации ФГИС ЕГРН, а также примеры перспективных программных продуктов и сервисов.

Антикоррупционные меры Росреестра: сокращение количества оснований для приостановок

Как отметил Олег Скуфинский, в 2021 году Росреестр усилит работу по противодействию коррупции в ведомстве. В настоящее время инициирован ряд мер, направленных на обеспечение прозрачности работы государственных регистраторов.

«Должен быть четкий понятный алгоритм, по которому регистратор принимает решение о регистрации либо о приостановлении в регистрации. Количество оснований для приостановок должно быть существенно меньше – сегодня их более 60. Будем серьезно корректировать законодательство», - заявил он.

В частности, как пояснил заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий, в настоящее время на подписании у Президента находится закон, по которому новые замечания государственных регистраторов будут относиться только к новым документам. *«То есть будут исключены такие ситуации, когда человек подал пакет документов, ему пришла приостановка в регистрации. Он подал другой пакет, чтобы устранить замечания, а ему пишут новые, причем еще к старому пакету. Сегодня это огромная проблема для пользователей услуг», - разъяснил он.* Кроме того, законопроектом, который в настоящее время находится на рассмотрении в Госдуме, вводятся жесткие сроки реагирования регистратора на дополнительно поданные документы. Сейчас этот срок составляет 3 месяца, но его предлагается существенно сократить.

Также в Росреестре будет создана комиссия по рассмотрению жалоб пользователей услуг на действия регистраторов.

4. Росреестр и саморегулируемые организации кадастровых инженеров полностью переходят на электронное взаимодействие.

Росреестр в рамках реализации механизма «регуляторной гильотины» утвердил приказ № П/0401 «О реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров». Документ, который вступает в силу 1 января 2021 года, существенно оптимизировал процедуру предоставления в Росреестр сведений о лице, принятом в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО КИ), а также сокращен перечень таких сведений.

Росреестр ведёт государственный реестр СРО КИ, а также государственный реестр кадастровых инженеров. По данным на 1 декабря 2020 года реестр СРО КИ содержит сведения о 14 организациях и одном национальном объединении, а государственный реестр кадастровых инженеров – сведения о 24 535 кадастровых инженерах, имеющих право осуществлять кадастровую деятельность на территории Российской Федерации. С помощью реестра можно получить информацию о конкретном кадастровом инженеру и результатах его деятельности.

Теперь, согласно приказу, с 1 января 2021 года СРО КИ смогут направлять все необходимые сведения в Росреестр только в электронном виде – с помощью сервиса «Реестры СРО», размещенного на сайте ведомства. В этих целях сервис был доработан и модернизирован. Для работы в нём уполномоченным лицам СРО КИ достаточно будет пройти регистрацию в Единой системе идентификации и аутентификации (ЕСИА).

Это значительно ускорит процедуру обновления и наполнения соответствующими сведениями государственного реестра кадастровых инженеров. Если в настоящее время по законодательству процедура включения кадастрового инженера в ГРКИ занимает 7 дней, то теперь она значительно сократится. Как следствие – пользователи гораздо быстрее смогут находить и получать информацию о кадастровых инженерах и заказывать проведение кадастровых работ у проверенных специалистов.

Новый порядок позволит оптимизировать ведение реестра членов СРО КИ и представление в Росреестр необходимых сведений, а также сформировать удобную и современную систему взаимодействия СРО КИ с Росреестром.

Согласно приказу, с 1 января 2021 г. СРО КИ также не нужно будет представлять в Росреестр сведения о наличии у физического лица необходимого высшего образования, о прохождении стажировки в качестве помощника кадастрового инженера, о сдаче теоретического экзамена, подтверждающего наличие необходимых профессиональных знаний, о прохождении обучения по дополнительной профессиональной программе профессиональной переподготовки либо повышения квалификации, об отсутствии (наличии) непогашенной или неснятой судимости. Сегодня СРО КИ направляют в Росреестр эти сведения с приложением заверенных копий документов. Теперь дублирование таких сведений в ГРКИ признано излишним, так как они включаются в реестр членов СРО КИ в силу

требований Федерального закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и размещаются на официальных сайтах саморегулируемых организаций.

Кроме того, отменяется требование о представлении в Росреестр информации о виде проверки и сведений о поступивших жалобах, поскольку включение таких сведений в ГРКИ не предусмотрено законодательством.

Как отметил доцент Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК), кадастровый инженер Сергей Григорьев, ведение реестра исключительно в электронном виде, как и передача сведений из СРО в Росреестр в виде электронных документов, является важнейшим шагом на выбранном пути общей цифровизации государственных услуг.

«Также примечательно, что во избежание дублирования сведений Росреестр отказывается от сбора некоторых данных о кадастровых инженерах, например, сведений об образовании, о прохождении стажировки, о сдаче экзамена, о прохождении переподготовки и об отсутствии (наличии) непогашенной или неснятой судимости. Теперь такие сведения будут храниться только в СРО», - сообщил Сергей Григорьев.

Приказ вступает в силу с 1 января 2021 г. Действующий в настоящее время приказ Минэкономразвития России от 30.06.2016 № 419 с указанной даты признается утратившим силу.

Справочно:

Правовой статус кадастрового инженера изменился с 1 июля 2016 г. – с этого срока кадастровые инженеры, не являющиеся членами СРО, не могут заниматься профессиональной деятельностью на территории страны.

Решение о приеме физического лица в члены СРО КИ принимается на основе соответствующего заявления и документов. При этом лицо становится членом СРО КИ и приобретает статус кадастрового инженера с даты внесения сведений о нём в реестр членов СРО КИ. Наличие записи в реестре подтверждает право на осуществление кадастровой деятельности.

Сведения из государственного реестра кадастровых инженеров выдаются в электронном виде. Чтобы их получить, достаточно зайти на сайт Росреестра (раздел «Электронные услуги и сервисы», подраздел «Сервисы», рубрика «Электронное взаимодействие с саморегулируемыми организациями») и сформировать запрос.

Также напомним, что в ходе осенней сессии Госдумы планируется второе чтение разработанного Росреестром законопроекта «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты РФ (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)», который в том числе предусматривает развитие электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» на сайте Росреестра,

где профессиональные участники рынка недвижимости смогут получать значительную часть необходимой им информации. Это позволит сделать процесс информационного взаимодействия кадастрового инженера и органа регистрации более прозрачным, доступным и эффективным.

5. Росреестр: с нового года россиянам стало проще исправить ошибки в кадастровой стоимости.

С 1 января 2021 года вступили в силу ряд приказов Росреестра, регулирующих проведение государственной кадастровой оценки. Нововведения в первую очередь затронут граждан, желающих исправить ошибки в кадастровой стоимости своих объектов недвижимости.

В частности, изменится форма заявления об исправлении таких ошибок, что существенно упростит процедуру. Данная норма прописана в Приказе Росреестра от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».

Теперь заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вправе подать любое физическое или юридическое лицо в отношении любого объекта недвижимости. В одном заявлении можно будет указать сразу несколько объектов. Подать его можно как на бумаге, подписав каждый лист, так и в электронном виде, заверив документ усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).

Напомним, 31 июля 2020 года Президент России Владимир Путин федеральный закон 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Он нацелен на обеспечение прозрачности и публичности процедур определения справедливой кадастровой стоимости объектов недвижимости с тем, чтобы сами правообладатели недвижимости могли влиять на оценку до утверждения её результатов.

Концепция закона исходит из принципа – любое исправление ошибок в кадастровой оценке должно толковаться в пользу правообладателей недвижимости. Так, если исправление привело к уменьшению стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен исправленной. Если стоимость увеличилась, она будет применяться только со следующего года.

К примеру, собственник земельного участка выявил, что в рамках кадастровой оценки была допущена ошибка. По заявлению собственника такая стоимость будет изменена бюджетным учреждением. При этом уменьшенная кадастровая стоимость будет применяться со дня начала применения исправленной кадастровой стоимости, чтобы граждане не платили налог от завышенной кадастровой стоимости.

Также с 1 января 2021 года вступил в силу Приказ Росреестра «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений». В соответствии с этим приказом

гражданин может подать в региональное бюджетное учреждение, которое проводит кадастровую оценку в регионе, обращение с просьбой разъяснить, на каком основании была установлена та или иная кадастровая стоимость объекта недвижимости. В ходе рассмотрения такого обращения может быть установлено, что при определении кадастровой стоимости была допущена ошибка.

Кроме того, Росреестр утвердил форму заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и требования к ее заполнению. Данная норма прописана в Приказе «Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме».

Приказ вступил в силу 17 октября 2020 года, однако использовать форму можно будет только тогда, когда заработает новый механизм внесудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. По общему правилу этот момент наступит с 1 января 2023 года, но в каждом регионе может быть установлен более ранний срок.

Напомним, что в соответствии с 269-ФЗ у правообладателей появится возможность установить кадастровую стоимость в размере рыночной без необходимости процедуры оспаривания. Решение будет принимать государственное бюджетное учреждение, которое проводит в регионе кадастровую оценку недвижимости.

6. Росреестр предупреждает об изменениях процедуры лицензирования геодезических и картографических работ.

Росреестр предупреждает об изменениях процедуры лицензирования геодезических и картографических работ, которые начали действовать с 1 января 2021 года.

Нововведения связаны со вступлением в силу Федерального закона от 27.12.2019 №478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части внедрения реестровой модели предоставления государственных услуг по лицензированию отдельных видов деятельности».

В частности, в рамках перехода на электронное лицензирование Росреестр с нового года больше не предоставляет на бумажном носителе лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности. Вместо этого факт предоставления документа фиксируется в электронном реестре лицензий на осуществление геодезической и картографической деятельности, расположенном на сайте Росреестра. Организациям, получившим или переоформившим такую лицензию, будет направляться соответствующее уведомление.

Заинтересованные лица могут запросить выписку из реестра лицензий в форме электронного документа или на бумажном носителе.

Также обращаем внимание, что с 1 января 2021 года изменились формы заявлений о представлении лицензии, о переоформлении лицензии, о прекращении лицензируемого вида деятельности и заявления о предоставлении выписки из реестра лицензий, а также других документов, используемых Росреестром в процессе лицензирования геодезической и картографической деятельности.

Напоминаем, что посредством лицензионного контроля Росреестр отслеживает деятельность организаций, выполняющих геодезические и картографические работы, для которых наличие лицензии является обязательным условием. Такие организации создают и обновляют государственные топографические карты и планы, создают государственные нивелирные и геодезические сети и обеспечивают работы по определению и проверке государственных границ. Предприниматель, имеющий лицензию, обязан строго соблюдать требования, установленные Положением о лицензировании геодезической и картографической деятельности, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28 июля 2020 года №1126.

7. Новеллы законодательства в сфере геодезии и картографии

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21.10.2020 № П/0391 «Об установлении Порядка уведомления правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, о случаях повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети»

Утвержден порядок уведомления правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, о случаях повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети.

Правообладатели в случае выявления повреждения или уничтожения пункта в течение 15 календарных дней со дня обнаружения повреждения или уничтожения пункта обязаны направить в уполномоченный орган информацию о повреждении или уничтожении пункта.

Направление уведомления правообладателями осуществляется в случае повреждения или уничтожения пункта, в отношении которого установлена охранная зона пунктов.

Лица, выполняющие геодезические и картографические работы, в том числе при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, в случаях обнаружения повреждения или уничтожения пунктов обязаны направить информацию об этом в территориальный орган уполномоченного органа в течение 15 календарных дней со дня завершения полевых геодезических и картографических работ.

Информация о повреждении или уничтожении пункта направляется однократно после обнаружения повреждения или уничтожения пункта вне зависимости от количества проводимых геодезических и картографических работ.

Приказ вступает в силу с 1 января 2021 года и действует до 1 сентября 2026 года.

Приказ Минэкономразвития России от 29.03.2017 № 135 «Об установлении порядка уведомления правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, о случаях повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети» утратил силу с 01.01.2021.

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.10.2020 № П/0386 «Об установлении требований к содержанию технического проекта геодезической сети специального назначения, порядка утверждения технического проекта геодезической сети специального назначения, включая основания для отказа в его утверждении, требований к форме и составу отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов геодезической сети специального назначения, порядка передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных»

Утверждены:

- требования к содержанию технического проекта геодезической сети специального назначения;
- порядок утверждения технического проекта геодезической сети специального назначения, включая основания для отказа в его утверждении;
- требования к форме и составу отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов геодезической сети специального назначения;

- порядок передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных.

Приказ вступает в силу с 1 января 2021 года и действует до 1 сентября 2026 года.

Приказ Минэкономразвития России от 29.03.2017 № 139 «Об установлении требований к содержанию технического проекта геодезической сети специального назначения, порядка утверждения технического проекта геодезической сети специального назначения, включая основания для отказа в его утверждении, требований к форме и составу отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов геодезической сети специального назначения, порядка передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных» утратил силу с 01.01.2021.

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.09.2020 № П/0322 «Об установлении требований к программным и техническим средствам, используемым при создании сетей дифференциальных геодезических станций»

Утверждены требования к программным и техническим средствам, используемым при создании сетей дифференциальных геодезических станций.

Приказ вступает в силу с 1 января 2021 года и действует до 1 сентября 2026 года.

Приказ Минэкономразвития России от 29.03.2017 № 149 «Об установлении требований к программным и техническим средствам, используемым при создании сетей дифференциальных геодезических станций» утратил силу с 01.01.2021.

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.10.2020 № П/0387 «Об утверждении порядка установления местных систем координат»

Утвержден порядок установления местных систем координат, в котором определены правила установления местных систем координат на территории Российской Федерации.

Приказ вступает в силу с 1 января 2021 года и действует до 1 сентября 2026 года.

Приказ Минэкономразвития России от 28.07.2017 № 383 «Об утверждении Порядка установления местных систем координат» утратил силу с 01.01.2021.

Постановление Правительства Российской Федерации от 16.11.2020 № 1847 «Об утверждении перечня измерений, относящихся к сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений»

Утвержден перечень измерений, относящихся к сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений, в том числе при осуществлении геодезической и картографической деятельности:

- измерения при определении параметров фигуры и внешнего гравитационного поля Земли;
- измерения при создании, развитии и поддержании в рабочем состоянии государственных геодезических, гравиметрических и нивелирных сетей;
- измерения при создании и обновлении государственных топографических карт и планов в графической, цифровой, фотографической и иных формах;
- измерения при геодинамических исследованиях;
- геодезические измерения при выполнении кадастровых и землеустроительных работ;
- измерения в тахеометрических ходах при производстве топографических съемок;
- измерения, производимые лазерным сканером.

Постановление вступает в силу с 1 января 2021 года и действует до 1 января 2027 года.

Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2013 № 412 «Об утверждении перечня измерений, относящихся к сфере государственного регулирования обеспечения единства измерений, выполняемых при осуществлении геодезической и картографической деятельности, и обязательных метрологических требований к ним, в том числе показателей точности измерений» утратил силу с 01.01.2021.

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»

Утверждены требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке:

- добавлен комбинированный метод определения координат характерных точек (сочетание геодезического метода и метода спутниковых геодезических измерений (определений));
- в описании методов определения координат характерных точек добавлены формулы для вычисления средней квадратической погрешности для геодезических и комбинированных методов;

- изменились требования к величине средней квадратической погрешности при использовании картометрического метода;

- дополнены требования к точности аналитического метода.

Утверждены требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места:

- подробно приведены требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места;

- приведены рекомендуемые формулы погрешности определения (вычисления) площади здания, сооружения, помещения, машино-места.

Приказ вступает в силу с 1 января 2021 года и действует до 31 декабря 2026 года.

Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» утратил силу с 01.01.2021.

Материал подготовлен с использованием справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

8. Новеллы законодательства.

Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Установлена процедура выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Предусмотрено, что органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления проводят на территориях субъектов РФ и муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, и мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на такие объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

После проведения указанных мероприятий уполномоченные органы подготавливают проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Лицо, выявленное в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо иное заинтересованное лицо вправе представить в письменной форме или в форме электронного документа (электронного образа документа) возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости.

Федеральный закон вступает в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня его официального опубликования.

Федеральный закон от 30.12.2020 № 505-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Определены особенности регулирования земельных и градостроительных отношений в населенных пунктах в составе особо охраняемых природных территорий.

Предусмотрено, что населенные пункты могут быть включены в состав особо охраняемых природных территорий без изъятия расположенных на их территориях земельных участков и иной недвижимости у правообладателей (за исключением государственных природных заповедников), если это не противоречит режиму особой охраны соответствующей категории особо охраняемых природных территорий. В случае зонирования особо охраняемой природной территории населенные пункты включаются в состав функциональных зон, режим которых допускает осуществление хозяйственной деятельности. Оборот земельных участков на территории населенного пункта, включенного в состав особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения, не ограничивается. Такие земельные участки могут находиться по основаниям, предусмотренным законом, в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности, собственности граждан или юридических лиц либо относиться к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Данные положения применяются к населенным пунктам, сведения о границах которых внесены в ЕГРН.

Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

Целями комплексного развития территории являются в том числе:

обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента РФ, нацпроектами, госпрограммами.

Видами комплексного развития территории являются: комплексное развитие территории жилой застройки, комплексное развитие территории нежилой застройки, комплексное развитие незастроенной территории, а также комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

В частности, комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории поселения, городского округа в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры или их частей, в границах которой расположены:

многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта РФ.

Предусматривается порядок обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки.

В случаях, предусмотренных нормативным правовым актом региона, при прекращении в связи с реализацией решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решения о комплексном развитии территории нежилой застройки договора аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенного с субъектом МСП, указанный субъект МСП имеет право на заключение в день прекращения такого договора аренды нового договора аренды иных здания, сооружения, нежилого помещения, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности и являющихся равнозначными.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Федеральный закон от 30.12.2020 № 542-ФЗ «О внесении изменений в статью 201.15-2-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 3 и 13.4 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Принятым законом Фонду предоставлены следующие дополнительные полномочия:

осуществление строительства на земельных участках, переданных Фонду при несостоятельности (банкротстве) застройщиков;

реализация совместных с органами исполнительной власти субъектов РФ программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с

последующей передачей части жилых помещений для их предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, гражданам, имеющим низкий уровень дохода, гражданам, страдающим тяжелой формой хронических заболеваний, многодетным семьям.

При передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями Фонд принимает решение о реализации прав на указанное имущество, о строительстве (завершении строительства) на полученных земельных участках многоквартирных домов и иных объектов недвижимости либо о реализации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления отдельным категориям граждан.

Федеральный закон от 29.12.2020 № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Сокращены сроки прохождения процедур в сферах строительства.

Речь идет о процедурах, связанных с внесением изменений в правила землепользования и застройки, подготовкой решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, подготовкой документации по планировке территории.

Правительством РФ могут быть определены услуги, оказываемые при осуществлении градостроительной деятельности исключительно в электронной форме, если иное не установлено Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами. Порядок оказания этих услуг устанавливается Правительством РФ.

Установлены в том числе сроки для рассмотрения федеральным и региональными органами охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов, подготовленных применительно к территориям исторических поселений федерального и регионального значения.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

9. О новых банковских реквизитах для получения государственных услуг Росреестра.

Управление Росреестра по Новосибирской области информирует об изменении с 01.01.2021 банковских реквизитов для оплаты государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав на недвижимость, внесения платы за предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

С 01.01.2021 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).

Коды бюджетной классификации изменениям не подлежат.

С информацией об оплате можно ознакомиться на сайте Росреестра www.rosreestr.gov.ru.

10. Каждый второй межевой и технический план подготовлен с нарушением.

Управление Росреестра по Новосибирской области в рамках систематического наблюдения за соблюдением обязательных требований законодательства проводит выборочные проверки межевых и технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами.

Целью является выявление, предупреждение и пресечение нарушений требований законодательства в области геодезии и картографии, допускаемых кадастровыми инженерами при проведении кадастровых работ.

Предметом проверки являются сведения о координатах пунктов использованной исходной геодезической основы, о состоянии геодезических пунктов, средствах измерений, об использовании установленных методов измерений, указанные в межевых и технических планах.

В 2020 году Новосибирским Росреестром проверено 616 документов: 434 межевых плана и 182 технических плана. Несоответствия и ошибки выявлены в половине документов, 128 кадастровых инженеров допустили 692 нарушения. Из них 223 нарушения - в сведениях о геодезической основе, использованной при подготовке межевых и технических планов, 126 нарушений - в сведениях о средствах измерений.

Нарушения свидетельствуют о низком качестве выполняемых работ кадастровыми инженерами, о несоответствии подготовленных кадастровыми инженерами межевых и технических планов предъявляемым требованиям и являются основанием для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.